# Wohnungsnot und kommunaler Wohnungsbau in der deutschen Schweiz

## unter besonderer Berücksichtigung der Kriegs- und Nachkriegszeit

---

INAUGURAL-DISSERTATION

der philologisch-historischen Abteilung der hohen philosophischen Fakultät der Universität Basel

vorgelegt von

**Rudolf Wenger**

aus Basel

1931 — Buchdruckerei «Gutenberg», Lachen — Verlag

4/31

# Wohnungsnot und kommunaler Wohnungsbau in der deutschen Schweiz

## unter besonderer Berücksichtigung der Kriegs- und Nachkriegszeit

---

INAUGURAL-DISSERTATION

der philologisch-historischen Abteilung der hohen philosophischen Fakultät der Universität Basel

vorgelegt von

**Rudolf Wenger**

aus Basel

1931 — Buchdruckerei «Gutenberg», Lachen — Verlag

Genehmigt von der philologisch-historischen Abteilung der philosophischen Fakultät auf Antrag der Herren Professoren Dr. F. Mangold und Dr. E. Salin.

Basel, den 20. Dezember 1930.

**Prof. Dr. Latte,** Dekan.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

# INHALTSÜBERSICHT.


Einleitung:

I. Wohnungsfrage, Wohnungsbedarf, Leerwohnungsvorrat . . . 7

II. Die Entstehung der Wohnungsnot in der Kriegs- und Nachkriegszeit . . . . . 13

III. Die Maßnahmen des Bundes zur Bekämpfung der Wohnungsnot 21

Der kommunale Wohnungsbau:

I. Begriff . . . . . 24

II. Der kommunale Wohnungsbau in Zürich . . . . . 25
A. Allgemeines . . . . . 25
B. Die einzelnen Kolonien . . . . . 30
C. Die Wohnungsgröße . . . . . 33
D. Die Berechnung der Mietzinse . . . 34
E. Die Vermietung . . . . . 37
F. Die «Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien» . . . . . 38

III. Bern . . . . . 39
A. Der Wohnungsmarkt . . . . . 39
B. Die Gemeindewohnungen . . . . 42
C. Die Wohnungsgröße . . . . . 44
D. Die Vermietung der Gemeindewohnungen . 45

IV. Basel-Stadt (Kanton) . . . . . 46

V. Winterthur . . . . . 51

VI. Solothurn . . . . . 53

VII. Aarau . . . . . 54

VIII. Biel . . . . . 56

IX. Uebrige deutsche Schweiz . . . . . 57

X. Zusammenfassung . . . . . 58
Erfahrungen . . . . . 58
Wohnungsgröße . . . . . 60
Wohnungszulagen an kinderreiche Familien . 63
Erstellungsjahre der Gemeindewohnungen . 65
Private und öffentliche Bautätigkeit . . . 66
Vorzüge des kommunalen Häuserbesitzes . 73

XI. Die Gesamtleistung der Städte Zürich, Basel und Bern zur Förderung der Bautätigkeit . . . . . 75

Literaturverzeichnis . . . . . 78

# Vorwort.

Die vorliegende Arbeit ist auf Anregung meines verehrten Lehrers Herrn Prof. Dr. F. Mangold entstanden. Es ist mir angenehmste Pflicht, ihm für die mir zuteil gewordene Unterstützung meinen verbindlichsten Dank auszusprechen. Ebenso möchte ich bei dieser Gelegenheit den Organen des Schweizerischen Wirtschaftsarchives meinen Dank abstatten.

Die Arbeit sollte ursprünglich den kommunalen Wohnungsbau in der ganzen Schweiz behandeln; die Schwierigkeiten in der Beschaffung der notwendigen Unterlagen machten jedoch eine Beschränkung auf die deutsche Schweiz notwendig. Diese Einschränkung durfte umso eher vorgenommen werden, als der kommunale Wohnungsbau der romanischen Schweiz an Bedeutung hinter demjenigen des deutschen Landesteils zurücksteht.

R. W.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41544316_0069

# Einleitung.

## I. Wohnungsfrage, Wohnungsbedarf, Leerwohnungsvorrat.

Die Wohnungsfrage, allgemein umschreibbar als die Frage der genügenden Befriedigung des Wohnbedürfnisses, hat als Begleit- und Folgeerscheinung der neuzeitlichen sozialwirtschaftlichen Entwicklung und namentlich der immer rascher vor sich gehenden Zusammenballung der Bevölkerung, besonders in den Großstädten, gewaltig an Bedeutung gewonnen. Sie hat eine wirtschaftliche, eine technische, eine administrative, eine künstlerische und eine hygienische Seite und ist je nach klimatischen Verhältnissen, allgemeinen Kulturanforderungen und sozialen Zuständen verschieden. Man kann jedoch unterscheiden (Fuchs) zwischen einer *allgemeinen Wohnungsfrage*, die darin besteht, daß in den an Bevölkerung rasch zunehmenden Städten die Mietpreise schneller steigen als das Einkommen der meisten Klassen — die Ausgaben für die Wohnung also einen immer größeren Prozentsatz der ganzen Konsumtion ausmachen — und einer speziellen, die man kurz als *Arbeiterwohnungsfrage* zu bezeichnen pflegt. Die lohnarbeitenden Klassen müssen nämlich nicht nur wie alle andern einen steigenden Teil ihres Einkommens auf die Wohnung verwenden, sondern die Wohnungen sind auch bei den untersten Schichten zum großen Teil besonders in sanitarischer Beziehung unzureichend. Sind schließlich überhaupt keine Wohnungen mehr vorhanden, die ihren Bedürfnissen und Mitteln entsprechen, dann haben wir die richtige Wohnungsnot [1]). Man darf hierbei allerdings den Begriff Arbeiter nicht zu enge fassen; er muß ausgedehnt werden auf alle Bevölkerungsklassen, die für ihre Lebenshaltung in der Hauptsache auf ein relativ bescheidenes Arbeitseinkommen angewiesen sind, also auch die den eigentlichen Lohnarbeitern unmittelbar übergeordneten Schichten, die kleinen Angestellten.

[1]) Vgl. J. Fuchs: Abschnitt «Wohnungsfrage» im HWB der Staatswissenschaften 4. Auflage.

Wie muß nun der Wohnungsmarkt beschaffen sein, damit eine Befriedigung aller Bedürfnisse möglich, d. h. daß weder ein zu geringes noch ein übermäßiges Angebot vorhanden ist?

Unter Wohnungsbedarf kann man ganz allgemein diejenige Zahl von Wohnungen verstehen, die zur Herstellung oder Erhaltung des «normalen» Zustandes auf dem Wohnungsmarkte während einer bestimmten Periode – z. B. während eines Jahres – oder auf einen bestimmten Zeitpunkt als Zuwachs zu den bestehenden notwendig ist. Eine absolute Formel für diesen Normalzustand läßt sich nicht geben. Man hält ihn für vorliegend, wenn außer den besetzten Wohnungen noch ein bestimmter Bestand an leeren vorhanden ist, der genügt, die laufenden Ansprüche (Verbrauch, reibungsloser Umzug) zu befriedigen. Die Größe dieses Leerwohnungsbestandes pflegt man in Prozenten der überhaupt vorhandenen Wohnungen auszudrücken, und je nach der Größe der so gewonnenen Leerwohnungsziffer beurteilt man den Stand des Wohnungsmarktes.

Der frühere Leiter des statistischen Amtes der Stadt Leipzig, *Hasse*, hat 1893 den Versuch unternommen, für den wünschbaren Leerwohnungsvorrat eine Normalziffer zu bestimmen [2]). Er kam dabei auf einen Satz von 3% (Hasse'sche Regel), der durch Untersuchungen des statistischen Amtes der Stadt Dresden im Jahre 1907 seine Bestätigung fand. Allerdings stellte Professor *Schäfer*, der Leiter des Dresdener Amtes fest, daß es einen Normalvorrat im Sinne eines feststehenden Prozentsatzes nicht gebe, sondern daß die Ziffer aus verschiedenen Ursachen Schwankungen unterliege.

Tatsächlich wirken lokale Besonderheiten verschiedener Städte entscheidend auf die notwendige Höhe der Ziffer ein, und außerdem kann diese, wenn sie summarisch die Wohnungsmarktlage ausdrückt, von dieser ein ganz falsches Bild vermitteln.

Einmal benötigen die Städte mit raschem Wachstum oder starkem Bevölkerungswechsel (starke Wanderungshäufigkeit) einen grössern Vorrat als nur langsam sich entwickelnde, und dann übt auch das Besitzverhältnis der Wohnungen (prozentualer Anteil der Mietwohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen) einen Einfluß in dem Sinne aus, daß die Leerwohnungsziffer mit steigender Mietwohnungsziffer größer werden muß. Allerdings ist zu bemerken, daß dieser Faktor nur für nicht ausgesprochen städtische Orte von Bedeutung ist und bei größern Städten mit ihrer überragenden Miet-

[2]) Vgl. Statistik der Stadt Zürich, Heft 15.

wohnungszahl kaum in Betracht kommt. Schließlich ist die Leerwohnungsziffer noch zu gliedern nach Stadtlage und Wohnungsgröße. Es liegt durchaus im Bereiche der Möglichkeit, daß eine Stadt im ganzen genügend leere Wohnungen aufweist und dabei doch in einzelnen Wohnungskategorien Mangel herrscht. Gerade diesen Fall treffen wir in der Zeit der Wohnungsnot immer wieder: während größere Wohnungen meist in genügender Anzahl vorhanden sind oder sogar darin Ueberfluß herrscht, liegt bei den Kleinwohnungen ausgesprochener Mangel vor. Am 1. Dezember 1923 entfielen z. B. in Zürich von insgesamt 52 leeren Wohnungen 43 auf solche mit vier und fünf Zimmern, und nur deren 9 auf Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

Der tatsächliche Bedarf an Wohnungen läßt sich mit einiger Genauigkeit nur für Gebiete ermitteln, die einer fortlaufenden statistischen Beobachtung unterliegen, wenn man also einerseits über die Bevölkerungsbewegung, insbesondere über die Eheschließungen und -auflösungen, Haushaltungsauflösungen und Wanderungen — und hier besonders über die Familienwanderungen — und andrerseits über die Bautätigkeit während einer längern Reihe von Jahren genau informiert ist.

Wenn auch die Wohnungsnachfrage durch die Bevölkerungsbewegung bestimmt wird, so will das nicht heißen, daß eine Zu- oder Abnahme der Bevölkerung notwendigerweise eine Zu- oder Abnahme des Wohnungsbedarfes zur Folge haben müsse. Die Bevölkerung eines Gebietes kann sich vermindern, und es kann trotzdem Wohnungsnot entstehen: dann nämlich, wenn bei einer Verminderung durch Wegzugüberschuß — und diese Art der Verminderung ist fast die ausschließliche — die Wandernden sich hauptsächlich aus Einzelpersonen zusammensetzen. Besonders aber Ledige beanpruchen nur in ganz seltenen Fällen eine eigene Wohnung, so daß auch bei starkem Wegzug keine einzige Wohnung leergestellt zu werden braucht. Meist sind die Ledigen Zimmermieter, Schlafgänger, ziehen sie fort, dann wird höchstens ein Zimmer, oft auch nur eine Schlafstelle frei [3]).

Ganz ähnlich liegt der Fall, wenn die natürliche Bevölkerungsbewegung negativ abschließt, und das Mehr der Gestorbenen sich hauptsächlich aus jungen Leuten zusammensetzt (Grippe!). Es er-

[3]) Vgl. Brüschweiler, C.: Entstehung und Umfang der Wohnungsnot in der Schweiz. Ztschr. f. schweiz. Statistik und Volkswirtschaft 1920 S. 274.

gibt sich daraus die Möglichkeit, daß trotz Wohnungsnot die Wohndichtigkeit geringer werden kann.

Ausschlaggebend für den Wohnungsbedarf sind die Familien, die *Haushaltungen*, d. h. die Haushaltungsgründungen und -auflösungen, die Haushaltungszu- und -wegzüge. Aus Berechnungen des statistischen Amtes der Stadt Zürich hat sich ergeben, daß der jährliche Wohnungsbedarf unter normalen Verhältnissen dem Haushaltungszuwachs entspricht, und daß als Haushaltungszuwachs hier zu verstehen ist die Zahl der Eheschließungen zwischen Ledigen plus (minus) mehrzugezogene (mehrweggezogene) Haushaltungen minus die Zahl der Sterbefälle geschiedener Frauen und verwitweter Männer und Frauen [4]).

Diese Schätzungsmethode unterstellt einmal, daß durch jede Eheschließung zwischen Ledigen ein Wohnungsbedarf entstehe, was nicht ganz zutreffend ist. Es ist bekannt, daß gerade junge Ehepaare nach der Verheiratung nicht immer gleich eine eigene Wohnung beanspruchen, sondern entweder bei Eltern, Verwandten oder in Untermiete wohnen. Das statistische Amt der Stadt Zürich hat beispielsweise festgestellt, daß von den neuverheirateten Ehepaaren in Zürich im Jahre 1911 nur 70%, von den aus Ledigen hervorgegangenen Ehepaaren sogar nur 66% eine eigene Wohnung bezogen haben. Praktisch spielt diese Tatsache jedoch keine große Rolle, denn meist wird in einem folgenden Jahr der Wohnungsanspruch doch geltend gemacht werden, so daß eine zeitliche Parallelverschiebung der Bedarfsbefriedigung angenommen werden kann.

Zweitens wird bei den haushaltungsauflösenden Faktoren vorausgesetzt, daß wohl die geschiedene Frau, nicht aber der geschiedene Mann, und beim Tode des einen Ehegatten der überlebende, sei es also Mann oder Frau, die Wohnung beibehalte, so daß beim Tode einer geschiedenen Frau, eines Witwers oder einer Witwe jeweilen eine Wohnung frei werde. Daraus ist zu schließen, daß bei Ehen zwischen Personen, die einer dieser Zivilstandskategorien angehören, nicht nur kein neuer Bedarf entsteht, sondern jeweilen sogar eine Wohnung frei wird. Dagegen beanspruchen Ehen zwischen geschiedenen Männern und ledigen Frauen meist eine Wohnung. Von diesen Fällen nimmt das Zürcher statistische Amt an, daß sie sich gegenseitig ungefähr aufheben. Die Zahlen sind übrigens hier so klein, daß auch dort, wo sich solche Haushaltungsgründungen und -auflösungen nicht die Wage halten, dies nicht viel zu bedeuten hat.

[4]) Vgl. Statistik der Stadt Zürich 1913 Heft 15.

Für Basel beispielsweise lauten die Zahlen folgendermaßen: Eheschließungen zwischen Witwern und Witwen 1911—1920 237, zwischen Witwern und geschiedenen Frauen 73, zusammen 310 Eheschließungen, die laut Annahme eine Haushaltauflösung bedeuten würden. Diesen stehen im gleichen Zeitraum haushaltungsvermehrend 282 Eheschließungen zwischen geschiedenen Männern und ledigen Frauen gegenüber, woraus ein Mehr von 28 Haushaltungsauflösungen resultiert, oder durchschnittlich pro Jahr nicht ganz drei; der Fehler ist tatsächlich gering.

Das statistische Amt der Stadt Zürich hat auf Grund dieser Berechnungsmethode für die Jahre 1900—1910 einen Zuwachs von 8265 Haushaltungen errechnet, während die Volkszählung eine Zunahme von 8101 ergab, die durchschnittliche jährliche Differenz betrug demnach 16. Die Methode kann somit als brauchbar angesprochen werden; sie leidet wie die meisten Schätzungsmethoden daran, daß schematisch und summarisch verfahren werden muß.

Neuerdings versucht M. Pfannschmidt[5]) die Ermittlung des Wohnungsbedarfes aus dem «Wohnkernalter» (Bemessung des Wohnungsbedarfes unter Ausschaltung der Eheschließungen und der Ehelösungen unmittelbar aus dem Altersaufbau der Bevölkerung). Es kann hier jedoch nicht näher auf diese Methode eingegangen werden, wir verweisen auf die genannte Schrift.

Wie schwierig die Messung des Wohnungsbedarfes für ein grösseres Gebiet ist, zeigen auch die weit auseinandergehenden Schätzungen, die im Jahre 1920 von verschiedenen Seiten für den ungedeckten Bedarf der ganzen *Schweiz* vorgenommen wurden. Der stadtbernische Statistiker Dr. Freudiger schätzte ihn Mitte 1920 auf 30—35 000 Wohnungen, Nationalrat Rothpletz, der Direktor des eidgenössischen Amtes für Arbeitslosenfürsorge kam auf eine Zahl von 5 000. Zwischen diesen beiden Schätzungen lag diejenige von C. Brüschweiler, dem jetzigen Vorsteher des statistischen Amtes der Stadt Zürich, der einen ungedeckten Bedarf von 10—13 000 Wohnungen errechnete. Diese letzte, nach der Zürcher Methode (s. oben) gewonnene Zahl dürfte der Wirklichkeit am nächsten gekommen sein. Auf Grund der Annahme, daß in der ganzen Schweiz der Wohnungsbedarf etwa 90% des Haushaltungszuwachses betrage, kam Brüschweiler für die beiden Jahrzehnte 1901—1910

[5]) Martin Pfannschmidt: Die örtliche und zeitliche Bemessung des Wohnungsbedarfes. Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 177/II (Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft). Leipzig 1930.

und 1911—1920 auf eine Zahl von 90 000 resp. 72 000 Wohnungen. Für die Zeit der allgemeinen Wohnungsnot, also von Mitte 1918 bis Ende 1920 errechnete er einen Wohnungsbedarf von 22 500 bis 26 000 Wohnungen, eine Zahl, die sich durch Subtraktion der durch Wegzug freigewordenen Wohnungen auf 20 000 bis 23 000 verringerte. Die Größe des Wohnungsangebotes in dieser Zeit ist ungewiß. Brüschweiler schätzte die Produktion auf Grund der Baustatistik der 26 Großgemeinden, die am Haushaltungszuwachs der Schweiz und damit wahrscheinlich auch an der Wohnungsproduktion mit 40—45 Prozent beteiligt sind, auf 10 000 Wohnungen, sodaß er für die ganze Schweiz auf den bereits oben genannten ungedeckten Bedarf von 10 bis 13 000 Wohnungen kam.

Wenn wir die Rechnung weiterführen, so gelangen wir zu einem ungefähren Bild der Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Folgezeit. Wir sind dabei in verschiedenen Punkten mangels genauer statistischer Daten auf geschätzte Zahlen angewiesen, die jedoch den Anspruch auf annähernde Genauigkeit erheben können.

Bekannt sind die Zahlen über die Eheschließungen und diejenigen über die nach Zivilstand gegliederten Sterbefälle [6]), ferner die Wohnungsproduktion der 26 Großgemeinden. Unbekannt sind die Zahlen über die Wanderung (hier Familien- Ein- und -auswanderung). Letztere mußten daher auf einem Umweg ermittelt werden.

Davon ausgehend, daß sich die jährliche Bevölkerungszunahme (die nebenbei bemerkt in den Jahren zwischen den Volkszählungen nur annähernd festgestellt werden kann) zusammensetzt aus Geburten- und Wanderungsüberschuß, wurde zunächst die Zahl der mehr zu- oder weggewanderten Personen durch Subtraktion des Geburtenüberschusses von der jährlichen Bevölkerungszunahme ermittelt. Um daraus die Bilanz der Familienwanderung herzuleiten, stützten wir uns auf die in der Wanderungsstatistik der Kantone Zürich und Basel-Stadt festgestellte Tatsache, daß von den gewanderten Personen im Kanton Zürich 8%, im Kanton Basel-Stadt 7% Haushaltungsvorstände mit Familien sind. Wir legten dabei unserer Berechnung eine Quote von 7½% zugrunde. Die Zahlen über den Haushaltungszuwachs hätten sich demnach für die Schweiz folgendermaßen entwickelt:

[6]) Vom eidgenössischen statistischen Amt zur Verfügung gestellt.

| Jahr | Ehen zwischen Ledigen | Familien-wanderungsbilanz | Haushaltungs zuwachs |
|---|---|---|---|
| 1921 | 26 534 | — 1467 | 11 973 |
| 1922 | 24 775 | — 1376 | 9 210 |
| 1923 | 24 614 | — 1446 | 10 739 |
| 1924 | 23 720 | — 653 | 9 464 |
| 1925 | 23 516 | — 462 | 9 768 |
| 1926 | 23 448 | — 225 | 10 480 |
| 1927 | 24 001 | + 575 | 10 744 |
| 1928 | 25 330 | + 748 | 12 814 |
| 1929 | 26 321 | + 1135 | 13 280 |

Die mutmaßliche Wohnungsproduktion und der nicht gedeckte Bedarf betrugen:

| Jahr | Wohnungs-bedarf | Mutmaß-liche Prod. | unged. Bedarf resp. Mehrprodukt. | unged. Bedarf incl. Vorjahre |
|---|---|---|---|---|
| 1921 | 10 800 | 6 600 | — 4200 | — 14 200 |
| 1922 | 8 300 | 5 200 | — 3100 | — 17 300 |
| 1923 | 9 700 | 8 100 | — 1600 | — 18 900 |
| 1924 | 8 500 | 12 100 | + 3600 | — 15 300 |
| 1925 | 8 800 | 11 200 | + 2400 | — 12 900 |
| 1926 | 9 400 | 12 200 | + 2800 | — 10 100 |
| 1927 | 9 700 | 14 500 | + 4800 | — 5 300 |
| 1928 | 11 500 | 16 100 | + 4600 | — 700 |
| 1929 | 12 000 | 19 300 | + 7300 | + 6 600 |

Aus den Tabellen geht hervor, daß wahrscheinlich das Jahrzehnt von 1921 bis 1930 gleich wie das vorhergehende mit einem Wanderungsdefizit abschließt. Der ungedeckte Wohnungsbedarf stieg bis 1924, erst von diesem Jahre an ist der Fehlbestand nach und nach abgetragen worden, um dann 1929 ganz zu verschwinden.

## II. Die Entstehung der Wohnungsnot in der Kriegs- und Nachkriegszeit [7]).

Die Wohnungsnot kann durch sehr verschiedene Ursachen herbeigeführt werden. So ist das Wohnungsproblem, das als Kriegsfolge fast in allen, nicht nur in den ehemals kriegführenden Staaten entstanden ist, mit dem frühern nicht zu vergleichen, da die Wohnungsnot der Kriegs- und Nachkriegszeit durch Faktoren von ausschlaggebender Bedeutung kompliziert worden ist, die der Vorkriegszeit unbekannt waren.

[7]) Vgl. M. Saitzew: Die Bekämpfung der Wohnungsnot. Schriften des Verbandes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, Heft 1 Zürich 1920.

Der Ausbruch des Krieges hatte überall eine sofortige Entspannung auf dem Wohnungsmarkte zur Folge, in den kriegführenden Staaten hervorgerufen durch die Einziehung der Wehrpflichtigen, die vielfach als unmittelbare Folge Haushaltungsauflösungen nach sich zog. In der Schweiz war vor allem die sofortige Abreise zahlreicher hier niedergelassener Ausländer die Ursache der plötzlichen Entspannung [8]). Die Zahlen über die Wanderung der Ausländer in der dem Kriegsausbruch folgenden Zeit führen uns die Größe dieser Bewegung deutlich vor Augen.

Wanderungsbilanz August (Juli) — Dezember 1914 *):

| | Deutsche | Italiener | Österr. Ungarn | Franz. | Übrige | Total Ausländer | Schweizer | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zürich | — 4965 | — 4949 | — 807 | + 1030 | | — 9691 | + 2157 | — 7534 |
| Basel | — 1719 | — 1505 | — 98 | + 80 | — 30 | — 3272 | + 658 | — 2614 |

*) Zürich: August bis Dezember, Basel: Juli bis Dezember.

Für die Lage auf dem Wohnungsmarkte ist aber nicht nur die Zahl der wandernden Einzelpersonen, sondern vor allem die der Familien von Bedeutung; im vorliegenden Falle interessieren also hauptsächlich die Zahlen der mehr weggezogenen Familien. Hier ergibt sich im gleichen Zeitraum für Zürich ein Wanderungsverlust von 548 Familien, für das ganze Jahr ein solcher von 476 Familien. Der Gesamtwanderungsverlust des Jahres 1914 entsprach in Zürich 3% der Bevölkerung; Basel verlor im ganzen Jahre 263 Familien, der Gesamtwanderungsverlust entsprach 2% der Bevölkerung.

Die Lage in Bern unterschied sich wesentlich von derjenigen in diesen beiden Städten, indem in der Hauptstadt infolge der starken Vermehrung des eidgenössischen und des ausländischen diplomatischen Personals die Bevölkerung nicht zurückging. Wir werden auf diesen Sonderzustand noch bei der Behandlung des kommunalen Wohnungsbaues in Bern zu sprechen kommen.

Beim zweiten den Wohnungsmarkt beeinflussenden Faktor, bei der Zahl der Eheschließungen, war in den kriegführenden wie in den neutralen Ländern ein starker durch die allgemein unsichere Lage

[8]) Daß die Abnahme des ausländischen Teils der Bevölkerung in Zürich z. B. vor allem auf das Einrücken Wehrpflichtiger zurückzuführen ist, ergibt sich aus der Tatsache, daß die Zahl der männlichen Ausländer bis zum 31. Dezember 1917 um 10 089 abgenommen hat, diejenigen der weiblichen bloß um 1322. Ende Juli 1914 betrug die Zahl der männlichen Ausländer 34 764, die der weiblichen 34 833, das männliche und weibliche Element waren also gleich stark vertreten.

und durch die Einberufung der Wehrpflichtigen verursachter Rückgang zu konstatieren. In der Schweiz ging die Zahl der Eheschließungen von 26 841 im Jahre 1913 auf 22 245 im Jahre 1914 und 19 527 im Jahre 1915 zurück, das heißt im Zeitraum 1913/15 um 27% (Zürich 38%, Basel 39%, Bern 13%). Stärker noch fiel die Zahl begreiflicherweise in den kriegführenden Ländern (in Deutschland z. B. im gleichen Zeitraum um 46%).

Schließlich ist als drittes Moment für die Entspannung auf dem Wohnungsmarkte noch anzuführen, daß die wirtschaftliche Not, in die viele hier niedergelassene ausländische Familien gerieten, diese zwang, auf eine eigene Wohnung zu verzichten [9]).

Diese drei Faktoren vor allem hatten das ruckartige Nachlassen der Nachfrage zur unmittelbaren Folge, und weil die Bautätigkeit nicht sofort zum Stehen kam, nahm die Zahl der leerstehenden Wohnungen noch rascher als der Rückgang der Nachfrage zu.

Leerstehende Wohnungen:

| | Zürich [1]) | | Basel [2]) | | Bern [3]) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | absol. | in % | absol. | in % | absol. | in % |
| 1913 | 562 | 1,25 | 414 | 1,22 | 314 | 1,53 |
| 1914 | 1690 | 3,7 | 713 | 2,08 | 103 | 0,49 |
| 1915 | 1492 | 3,23 | 1152 | 3,33 | 168 | 0,80 |
| 1916 | 349 | 0,75 | 989 | 2,85 | 80 | 0,37 |
| 1917 | 48 | 0,10 | 759 | 2,2 | 31 | 0,14 |

[1]) Je am 1. Dezember.
[2]) 1913 und 1914 Mitte Dezember, 1915 und 1916 je Anfang Dezember.
[3]) 1913: 1. Mai, 1914: 15. Mai, 1915: 15. Mai, 1916: 15. Juni.

Wenn wir die Entwicklung des Angebotes auf dem Wohnungsmarkte betrachten, so sehen wir, daß wie oben gezeigt der vorhandene Wohnungsvorrat zunächst größer wurde. Für die Entwicklung des Angebotes ist aber mehr als der Vorrat die Wohnungsproduktion von Bedeutung. Und hier nun ist zu konstatieren, daß bald nach Kriegsausbruch eine in der Folge immer rascher verlaufende *Abnahme des Wohnungsbaues* einsetzte:

[9]) Vgl. Statistik der Stadt Zürich, No. 20 S. 12 f. Zch. 1916.

IN DEN JAHREN 1912—1921 NEUERSTELLTE WOHNUNGEN

| | 1912 | 1913 | 1914 | 1915 | 1916 | 1917 | 1918 | 1919 | 1920 | 1921 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Basel | 834 | 778 | 442 | 319 | 158 | 120 | 52 | 62 | 298 | 500 |
| Bern | 782 | 348 | 85 | 202 | 257 | 191 | 112 | 202 | 417 | 941 |
| Biel | 105 | 104 | 56 | 18 | 16 | 17 | 57 | 31 | 126 | 96 |
| Burgdorf | 39 | 62 | 21 | 10 | 18 | 8 | 1 | 25 | 27 | 32 |
| Chaux-d.-F. | . | . | . | . | . | . | . | . | 64 | 43 |
| Genf | 184 | 60 | 71 | 69 | 54 | 3 | 7 | 9 | 1 | 94 |
| Lausanne | 669 | 301 | 197 | 90 | 50 | 16 | 4 | 4 | 26 | 132 |
| Le Locle | 44 | 26 | 29 | 3 | 17 | 14 | 1 | 6 | . | 41 |
| Neuchâtel | 126 | 68 | 35 | 8 | 5 | 1 | 7 | . | 13 | 80 |
| Solothurn | 56 | 21 | 25 | 23 | 21 | 27 | 26 | 82 | 106 | 42 |
| Thun | 38 | 40 | 36 | 8 | 13 | 3 | 18 | 7 | 51 | 62 |
| Winterthur | 126 | 36 | 42 | 55 | 8 | 11 | 23 | 66 | 120 | 71 |
| Zürich | 1852 | 829 | 825 | 665 | 452 | 441 | 489 | 626 | 565 | 399 |

Allerdings war schon das Jahr 1913 ein Depressionsjahr auf dem Gebiete des Wohnungsbaues. In den 26 über den Wohnungsbau berichtenden Gemeinden[10]) ging die Produktion (1911 = 100) im Jahre 1912 um 10%, 1913 um 50% und 1914 um 68% zurück. Dieser Rückgang in den letzten Vorkriegsjahren erklärte sich durch eine gewisse Versteifung auf dem Geldmarkte (Verteuerung der Hypothekargelder), dann auch durch eine relative Sättigung des Wohnungsmarktes als Folge der regen Bautätigkeit der Vorjahre. In den dem Kriegsausbruch folgenden Jahren blieb die Produktion noch weit hinter diesem Tiefstand zurück und wurde zudem von Jahr zu Jahr kleiner. Im Durchschnitt der Jahre 1910/13 wurden in den 26 größern Orten 6089 Wohnungen erstellt. Setzen wir diesen Durchschnitt gleich hundert, so erhalten wir für die Kriegs- und Nachkriegsjahre folgendes Bild:

| | neuerstellte Wohnungen | % | | neuerstellte Wohnungen | % |
|---|---|---|---|---|---|
| 1910/13 (Mittel) | 6089 | 100 | 1921 | 2971 | 48,8 |
| 1914 | 2431 | 39,9 | 1922 | 2344 | 38,5 |
| 1915 | 1617 | 26,6 | 1923 | 3663 | 60,2 |
| 1916 | 1231 | 20,2 | 1924 | 5458 | 89,6 |
| 1917 | 993 | 16,3 | 1925 | 5029 | 82,6 |
| 1918 | 909 | 14,9 | 1926 | 5473 | 89,9 |
| 1919 | 1306 | 21,4 | 1927 | 6516 | 107,0 |
| 1920 | 2163 | 35,5 | 1928 | 7765 | 127,5 |

Die Ursachen des Rückganges sind zum Teil dieselben, die die ganze Wirtschaft der Kriegsjahre bedrückten: Geldmangel, Arbeiter-

[10]) Arbon, Basel, Bellinzona, Bern, Biel, Burgdorf, Le Châtelard-Montreux, Chaux-de-Fonds, Chur, Freiburg, Genf, Herisau, Lausanne, Le Locle, Lugano, Luzern, Neuchâtel, Olten, Rorschach, St. Gallen, Schaffhausen, Solothurn, Thun, Vevey, Winterthur, Zürich.

mangel, Materialknappheit, zunehmende Teuerung, Unsicherheit der Verhältnisse. Außerdem suchte das Geld seinen Weg dorthin, wo größere und vor allem rasch realisierbare Gewinne in Aussicht standen. Dann sah es auf dem Wohnungsmarkte für die Vermieter auch wenig verlockend aus. Das Nachlassen der Nachfrage in den ersten Kriegsmonaten äußerte sich darin, daß die Mietpreise nach Kriegsausbruch stürzten und erst gegen 1916 (an einigen Orten früher, an andern später) ihren Tiefstand erreichten. In Bern machten die Mietpreise allerdings diesen Rückgang nicht mit, weil eben nie ein Ueberangebot an Wohnungen vorhanden war. Die Bewegung der Mietpreise ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich, in der die Indexziffern der Jahre 1912—1919 einander gegenübergestellt sind. Da nur die Bewegung gezeigt werden soll, sind die absoluten Zahlen ohne Bedeutung.

Mietpreisindex der Wohnungen bestehen aus [11]):

| Jahr | 3 Zimmer | | 3 Zimmer + Mans. | | 4 Zimmer | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Basel | Zürich | Basel | Zürich | Basel | Zürich |
| 1912 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1913 | 101,1 | 100,3 | 100,4 | 103,1 | 105,8 | 100,2 |
| 1914 | 100,7 | 96,9 | 98,7 | 100,4 | 110,9 | 97,9 |
| 1915 | 100,5 | 90,3 | 99,4 | 95,5 | 102,0 | 90,5 |
| 1916 | 99,3 | 90,6 | 98,5 | 92,2 | 104,7 | 89,6 |
| 1917 | 100,2 | 100,0 | 100,7 | 96,6 | 105,5 | 98,2 |
| 1918 | 102,2 | 112,5 | 102,5 | 121,6 | 110,2 | 119,9 |
| 1919 | 117,5 | 133,6 | 123,6 | 150,2 | 124,7 | 144,3 |

Der Berner Mietpreisindex für besetzte Zwei- bis Vierzimmerwohnungen blieb bis zum Jahre 1917 auf dem Stande 100, um dann 1918 auf 110, 1919 auf 119 und 1920 auf 132 hinaufzugehen [12]).

Die Nachfrage hat sich in den Kriegsjahren dann folgendermaßen entwickelt:

In *Zürich* war schon im Jahre 1915 ein Gesamtwanderungsgewinn von 3011 Personen festzustellen. Zwar war bei den Ausländern immer noch ein Wanderungsverlust von 481 Personen vorhanden, dafür stieg der Mehrzuzug an Schweizern auf 3492 Personen. Bei den Familien betrug der Wanderungsgewinn 451 (Schweizer 304, Ausländer 147 Familien). Der Verlust des Jahres 1914 war also schon Ende 1915 beinahe ausgeglichen. Die entscheidende Wendung brachte das Jahr 1916. In diesem betrug der Wanderungsgewinn bereits 5772 Personen (785 Familien), stieg die

[11]) Vgl. Statistik der Stadt Zürich, Heft 25 S. 14. Zch. 1916.
[12]) Vgl. Vierteljahresbericht des statistischen Amtes der Stadt Bern 1927, 2. Heft S. 80.

Zahl der Eheschließungen auf 1470 (1915: 1169). Der Reinzuwachs an Wohnungen betrug dagegen nur 395, sodaß am 1. Dezember 1916 nur noch 349 Wohnungen leerstanden. Diese Zahl entsprach einem Leerwohnungsvorrat von 0,75%, gegenüber 3,23% im Vorjahre. Daß aus dem Wohnungsüberfluß fast mit einem Schlage ein Wohnungsmangel entstanden war, zeigte sich auch im Steigen der Mietpreise im zweiten Halbjahr. Der Mehrzuzug hielt bei abnehmender Bautätigkeit auch im Jahre 1917 an, die Zahl der Leerwohnungen ging auf 48 zurück, also auf 0,1% aller Wohnungen; die Indexziffern der Mietpreise überstiegen den Stand der letzten Vorkriegsjahre. Obwohl in den beiden Jahren 1918 und 1919 ein Rückschlag in der Wanderungsbewegung eintrat — Zürich verlor im ersten Jahr 312 und im zweiten 457 Familien — so waren sie doch durch eine ungeheure Verschärfung der Wohnungsnot gekennzeichnet. Die Leerwohnungsziffer fiel auf 0,08 und 0,05%. Die wiederum steigende Zahl der Eheschließungen trug zur Steigerung der Wohnungsnot wesentlich bei; sie erreichte 1918 mit 8,87‰ fast das Vorkriegsniveau, und überschritt dieses 1919 mit 10,41‰.

In *Basel* hielt im Gegensatz zu Zürich die Abwanderung auch nach dem ersten Kriegsjahre an. 1915 wanderten 1644 Personen, darunter 179 Familien, mehr weg als zu, 1916 444 Personen (103 Familien), 1917 407 Personen. Allerdings war in diesem Jahre ein Mehrzuzug von 6 Familien zu konstatieren; die folgenden Jahre standen aber wieder im Zeichen des Wanderungsverlustes. Erst 1919 gab es zum ersten Mal wieder einen Wanderungsgewinn.

Da auch die Eheschließungsziffer stark zurückging, war auf dem Wohnungsmarkte noch 1917 ein Mehrangebot vorhanden. Es standen in diesem Jahre am Stichtage noch 2,1 % der Wohnungen leer. Erst 1918 setzte in Basel die Wohnungsnot ein; 1919 erreichte die Leerwohnungsziffer einen Stand von 0,20 %. In dieser letzten Phase begannen die Mietpreise stark zu steigen, und die Wohnungsverteuerung blieb nicht weit hinter derjenigen in Zürich zurück.

Die Ursache dieser 1917—1918 in den schweizerischen Städten entstandenen Wohnungsnot liegt durchaus auf der Seite des Angebotes, und sie ist weder durch Massenzuwanderung Ortsfremder, noch durch andere den Wohnungsmarkt beeinflussende Veränderungen auf seiten der Nachfrage entstanden. Die Bevölkerung der Stadt Zürich hat sich in den fast 5½ Jahren vom August 1914 bis zum Januar 1920 nur um 7727 Personen = 3,8% vermehrt, während sie in den letzten Vorkriegsjahren immer um mehrere tausend Per-

sonen zugenommen hatte (1910: 5059, 1911: 5538, 1912: 5038, 1913: 270). In Basel ging die Bevölkerung in denselben 5½ Jahren sogar um 3244 Personen = 2,2% zurück.

Bei der Feststellung der *Ursachen* des Rückganges im Wohnungsbau sind *zwei Perioden* auseinanderzuhalten:

In der ersten Periode gehörten zu den Ursachen die Ungewißheit, wie groß die Anziehungskraft der schweizerischen Städte auf die Zuwandernden sein werde, Geldknappheit, Verteuerung des Bauens und die relativ hohen Gewinnaussichten auf andern Wirtschaftsgebieten, Ueberfluß an freien Wohnungen, gedrückte Mietpreise.

In der zweiten Periode, um 1916—1917, als diese Momente wegfielen, die Leerwohnungszahl auf ein Minimum sank und die Mietpreise rasch stiegen, ging die Produktion jedoch noch weiter zurück. Schon 1918 waren unter den in den von der Statistik des Berner Amtes erfaßten Gemeinden erbauten 909 Wohnungen 320, also 35% durch die Gemeinden erstellt worden, 1919 stieg die Zahl der Gemeindewohnungen auf 681 von total 1245, d. h. auf 55%. Von den übrigen 45% wurde ein großer Teil durch gemeinnützige Baugenossenschaften erbaut. Man darf sich also durch die Gesamtzahlen der neuerstellten Häuser nicht täuschen lassen, die Größe des Rückganges der privaten Bautätigkeit kommt erst richtig zur Geltung, wenn man in Betracht zieht, wie groß die Beteiligung der Gemeinden und der gemeinnützigen Genossenschaften an der Gesamtproduktion war. Vor dem Kriege war der private Unternehmer der Träger der Wohnungsproduktion; auf ihn entfielen zum Beispiel in Zürich durchschnittlich 90—93% der erstellten Wohnungen. 1917 waren es noch 63%, 1919 trug die Stadt mehr als vier Fünftel der gesamten Produktion.

Selbst die glänzende Konjunktur und das rasche Anziehen der Mietpreise in der zweiten Periode hat also die private Initiative nicht von neuem zu wecken vermocht.

Unter den Gründen für diese in normalen Zeiten unverständliche Tatsache ist einmal die Teuerung des Wohnungsbaues zu nennen. Diese begann etwa gegen Ende 1915 und nahm bis Mitte 1919 ständig zu. Nach einer unbedeutenden Abnahme Ende 1919 begannen die Kosten erneut zu steigen und standen schon 1920 wieder um etwas mehr als 200% über dem Vorkriegsniveau. Das statistische Amt der

Stadt Basel[13]) gibt für die Materialpreisverteuerung und die Steigerung der Löhne während der hier in Frage stehenden Zeit folgende Indexziffern an (Januar 1915 = 100):

| | Arbeits-löhne | Zement | Back-stein | Stein-zeug | Sand u. Kies | Fuhr-löhne | Eisen | Guss-waren | Drogen | Holz |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jan. 1916 | 100 | 112 | 107 | 100 | 100 | 100 | 124 | 121 | 100 | 125 |
| Jan. 1917 | 111 | 128 | 178 | 174 | 150 | 134 | 447 | 206 | 150 | 184 |
| Jan. 1918 | 146 | 205 | 278 | 222 | 200 | 211 | 565 | 326 | 200 | 292 |
| Mrz. | 150 | 205 | 278 | 222 | 200 | 211 | 565 | 326 | 200 | 292 |
| Jun. | 174 | 277 | 352 | 385 | 260 | 277 | 565 | 391 | 300 | 301 |
| Aug. | 190 | 277 | 352 | 385 | 260 | 277 | 565 | 391 | 300 | 350 |
| Nov. | 207 | 277 | 352 | 385 | 260 | 277 | 565 | 391 | 300 | 365 |
| Aug. 1919 | 266 | 251 | 315 | 385 | 300 | 361 | 433 | 352 | 200 | 322 |

Berücksichtigt man den *quantitativen Anteil* der einzelnen Kostenelemente, so ergibt sich für die Steigerung der gesamten Wohnbaukosten folgendes Bild:

Die Kosten haben zugenommen:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1915 | IV. Quartal um | 7% | 1918 | I. Quartal um | 143% |
| 1916 | I. Quartal um | 9 | | II. Quartal um | 152 |
| | II. Quartal um | 29 | | III. Quartal um | 193 |
| | III. Quartal um | 32 | | IV. Quartal um | 207 |
| | IV. Quartal um | 52 | 1919 | I. Quartal um | 210 |
| 1917 | I. Quartal um | 74 | | II. Quartal um | 210 |
| | II. Quartal um | 82 | | IV. Quartal um | 200 |
| | III. Quartal um | 82 | | | [14]) |
| | IV. Quartal um | 116 | | | |

Ganz abgesehen davon, daß es dem privaten Unternehmer sehr fraglich erscheinen mußte, ob Wohnungen, die notwendigerweise zu einem übersetzten Preise angeboten werden mußten, noch einen Abnehmer finden würden, trotz der Wohnungsnot, kommt dazu noch der Umstand, daß bei mit sehr hohen Baukosten erstellten Wohnungen auch die zukünftige Rentabilität in Betracht gezogen werden muß. Erstens wird auf dem Wohnungsmarkte das Hauptangebot durch die alten, mit normalen Kosten erstellten Häuser dargestellt (deren Mietzinse auch bei starker Steigerung doch noch nicht an die für die Neubauten erforderlichen heranreichen), und zweitens ist mit der Konkurrenz der zukünftigen, wieder zu billigeren Preisen hergestellten Neubauten zu rechnen. Diese Ungewiß-

[13]) Vgl. Vierteljahresbericht des statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt, 9. Jahrgang 1919 Nr. 4 Beilage S. 15.

[14]) Weitere Angaben über Materialpreise und Arbeitslöhne finden sich in den Halbjahresberichten des statistischen Amtes der Stadt Bern, ferner bei Saitzew, a. a. O., S. 29 f. und im stat. Jahrbuch der Stadt Zürich.

heit über die zukünftigen Verhältnisse bildete einen der wichtigsten Hemmungsgründe für das Wiederaufleben der privaten Bautätigkeit. Eine Rolle mag auch der *Mieterschutz* gespielt haben, obwohl eine direkte Wirkung nicht nachgewiesen werden kann. Außerdem konnte in diesen Jahren, wie bereits oben betont, das flüssige Geld viel vorteilhafter in Bundespapieren usw. angelegt werden, so daß überhaupt kein Reiz bestand, es im Wohnungsbau, d. h. in Hypotheken zu investieren.

Aus den geschilderten Verhältnissen ergab sich zwangsweise das Eingreifen nicht nur des Bundes und der Kantone, sondern auch der größern Gemeinden auf dem Gebiete des Wohnungsbaues. Dieses Eingreifen der Gemeinden hat sich in verschiedenen Formen abgespielt; eine davon — nirgends die ausschließliche — war der Bau von Wohnungen in eigener Regie, mit dem sich nun die vorliegende Arbeit zu befassen hat.

Vorher dürfte es jedoch noch am Platze sein, einen Ueberblick über die Maßnahmen des Bundes zu geben, da die eidgenössischen Subventionen auch für den kommunalen Wohnungsbau eine große Rolle spielten.

## III. Die Maßnahmen des Bundes zur Bekämpfung der Wohnungsnot.

Wir übergehen hier die Bundesratsbeschlüsse rein prohibitiven Charakters (Ermächtigung der Kantone zur Erlassung von Mieterschutzgesetzen und Einführung der Wohnungszwangswirtschaft) und wenden uns gleich denjenigen zu, die die Förderung des Wohnungsbaues zum Ziel hatten.

Veranlaßt durch ein Postulat im Nationalrate (Grimm, Müller, Dübi) und durch Eingaben von Kantonen und Gemeinden suchte der Bundesrat in einer Botschaft vom 9. Dezember 1918 [15]) bei der Bundesversammlung um einen Kredit von 10 Millionen Franken zur Linderung der Wohnungsnot nach, der von der Bundesversammlung bewilligt wurde. Auf den Kredit gründeten sich die Bundesrats-

[15]) Bundesblatt 1918 V S. 632 ff.

beschlüsse vom 23. Mai [16]) und 15. Juli [17]) 1919. Nach diesen unterstützte der Bund die *Bautätigkeit durch* Leistung von *Barbeiträgen* à fonds perdu an die Baueigentümer und durch grundpfandgesicherte Darlehen zum Zinsfuße von 4%. Die Beitragsleistung schwankte zwischen 5—15%, je nach Art der Zweckbestimmung des Baues, unter besonderer Berücksichtigung rationeller Siedelungsprojekte, und war an die Bedingung geknüpft, daß jeweilen von den Kantonen und Gemeinden oder Drittpersonen eine ebenso hohe Leistung übernommen würde. Dabei durfte die Gesamtleistung von Bund und Kanton (Beitrag und Darlehen zusammen) 50% der Totalbaukosten nicht überschreiten. Das Grundpfandrecht zugunsten von Bund und Kanton durfte zusammen mit den vorhergehenden Pfandrechten nicht höher sein als 65% der Anlagekosten. Zur Verhinderung der Spekulation wurden außerdem die Bestimmungen getroffen, daß bei Handänderungen innert 15 Jahren die Hälfte eines eventuellen Gewinnes nach Maßgabe der Beiträge an Bund und Kanton abzuliefern sei. In den gleichen 15 Jahren durfte das Mietzinserträgnis 6—7% der Selbstkosten nicht übersteigen. Die Höhe der von der Bundesversammlung bewilligten Kredite belief sich für die Barbeiträge auf 10 Millionen, für die Darlehen auf 12 Millionen Franken.

Diese Unterstützungsaktion fand ihre Fortsetzung mit dem Bundesratsbeschluß vom 11. Mai 1920 [18]), der einen neuen Kredit von 10 Millionen zur Verfügung stellte, diesmal nicht mehr zur Unterstützung der Bautätigkeit überhaupt, sondern mit Beschränkung auf den *Wohnungsbau*. Von der Darlehensgewährung wurde abgesehen. Die Bedingungen für die Beitragsbewilligung blieben im allgemeinen dieselben, nur wurde das Beitragsmaximum von Bund und Kanton zusammen auf 30% der Baukosten reduziert, dagegen das zulässige Mietzinserträgnis auf 8% erhöht.

Auch durch die Bundesratsbeschlüsse betreffend Maßnahmen zur *Behebung der Arbeitslosigkeit* vom 19. Februar 1921 [19]) und 20. September 1921 [20]) wurde die Möglichkeit zur Unterstützung von Wohnungsbauten durch Barbeiträge geschaffen, jedoch im Maximalbetrage von 10%, sodaß die Beiträge von Bund und Kanton höchstens 20% der Baukosten ausmachen konnten.

---

[16]) Eidgenössische Gesetzessammlung XXXV S. 235.
[17]) Eidgenössische Gesetzessammlung XXXV S. 605.
[18]) Eidgenössische Gesetzessammlung XXXVI S. 280.
[19]) Eidgenössische Gesetzessammlung XXXVII S. 133.
[20]) Eidgenössische Gesetzessammlung XXXVII S. 678.

Selbst Wohnungen zu bauen, hat der Bundesrat mit dem Hinweis abgelehnt, daß der Wohnungsbau ausschließlich Sache der Privatinitiative und eventuell der Gemeinden sei [21]).

Vom Jahre 1922 an hob der Bund schrittweise die erteilten Befugnisse auf. Die letzten Bestimmungen über den Mieterschutz fielen am 1. November 1926, sodaß seit diesem Zeitpunkt keine Zwangswirtschaft mehr bestand.

Insgesamt hat die Eidgenossenschaft 32 500 000 Fr. Beiträge ausbezahlt, zu denen mindestens die gleiche Summe in den Beiträgen der Kantone hinzukommt. Für Darlehen wendete der Bund 11,2 Millionen Franken auf. Mit Bundesunterstützung wurden insgesamt 18 162 Wohnungen erstellt.

[21]) Vgl. Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend die Beteiligung des Bundes an den Vorkehren der Kantone und Gemeinden zur Beseitigung des Mangels an Wohnungen, vom 9. XII. 1918. Bbl. 1918 V S. 632.

# Der kommunale Wohnungsbau.

## I. Begriff.

Man kann die durch Staat oder Gemeinde als Bauherr erstellten Wohnungsbauten in drei Kategorien scheiden, je nach den für sie in Frage kommenden Mietern; nämlich

1. *Dienstwohnungen im engern Sinne:* das Innehaben einer staatlichen Wohnung ist unmittelbar verknüpft mit der Ausübung einer ganz bestimmten Funktion im Staats- oder Gemeindedienst, d. h. der Inhaber eines Amtes m u ß eine ganz bestimmte Wohnung beziehen (Anstaltspersonal, Abwarte, Bahnwärter usw.).

2. *Dienstwohnungen im weitern Sinne:* Wohnungen, die nur einer bestimmten Kategorie von staatlichen Funktionären offen stehen, jedoch ohne Zwang der Benützung (Angestellte und Arbeiter öffentlicher Unternehmungen, wie Tram, Bahn, und anderer öffentlicher Erwerbsunternehmen).

3. *Wohnungen, die für den freien Markt* erstellt werden, die also mit mehr oder weniger Einschränkungen [1]) allen Bevölkerungskategorien offen stehen.

Im allgemeinen Sprachgebrauch betrachtet man jedoch als kommunale Wohnungen nur diejenigen, die unter diese letzte Gruppe fallen, also in freien Wettbewerb mit den privaten Wohnungen treten. Diese Betrachtungsweise findet ihre Berechtigung darin, daß der Bau von Dienstwohnungen auch in seinem weitesten Ausmaße von der Größe eines ganz bestimmten Kreises staatlicher oder städtischer Funktionäre abhängig, also zum Vorneherein beschränkt ist. Dann sind diese Wohnungen eigentlich auch nicht als Frucht k o m m u n a l e r Wohnungspolitik aufzufassen, sondern sie fallen vielmehr unter die Wohnungsfürsorge der Unternehmer für ihre An-

[1]) Diese Einschränkungen bestehen meistens darin, daß eine Bevorzugung der Bewerber mit größerer Kinderzahl, kleinem Einkommen, längerer Dauer der Niederlassung stattfindet, oder daß das Bezugsrecht einer städtischen Wohnung auf Stadt- oder eigene Staatsbürger beschränkt wird.

gestellten und Arbeiter. Nicht die Kommune als solche ist hier der Bauherr, sondern die Kommune in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber.

Wir betrachten daher als kommunale Wohnungen im folgenden die Mietwohnungen, die die Gemeinden im Eigenbau für den freien Wohnungsmarkt erstellt haben.

## II. Der kommunale Wohnungsbau in Zürich.

### A. ALLGEMEINES.

Den größten Anteil an der kommunalen Wohnungsproduktion in der Schweiz hat unstreitig die Stadt Zürich. Die ersten Anregungen zum Bau von Gemeindewohnungen in dieser Stadt datieren aus dem Jahre 1896, in welchem Jahre der Stadtrat, veranlaßt durch den Mangel an kleinen, preiswerten Wohnungen dem Großen Stadtrat eine Reihe von Anträgen auf Abhülfe unterbreitete. Unter diesen figurierte auch ein solcher für den Bau von gesunden und billigen Wohnungen durch die Stadtgemeinde selbst. Die Beratungen zogen sich aber in die Länge, und unterdessen begann sich die einsetzende Bau- und Liegenschaftskrisis mit ihren Einflüssen auf das ganze Erwerbsleben geltend zu machen. Da sich das Wachstum der städtischen Bevölkerung verlangsamte, stand nun eine große Zahl der durch die vorausgegangene rege Bautätigkeit geschaffenen Wohnungen leer, ein Wohnungsmangel war nicht mehr zu spüren, und die Mietpreise wiesen sinkende Tendenz auf. Mit der Rückweisung des Antrages an den Stadtrat im Mai 1901 trat in der Frage der Wohnungsfürsorge ein vorläufiger Stillstand ein.

In den folgenden Jahren änderten sich aber die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt wesentlich. Das rasche Wachstum der Bevölkerung zusammen mit verminderter Bautätigkeit verursachten einen ausgesprochenen Wohnungsmangel. Die Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen betrug nach Angabe des städtischen statistischen Amtes

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ende November | 1900 | 1752 | oder | 5,4 % |
| am 1. Dezember | 1902 | 1547 | | 4,5 % |
| „ | 1903 | 850 | | 3,0 % |
| „ | 1904 | 352 | | 1,0 % |
| „ | 1905 | 81 | | 0,21 % |
| „ | 1906 | 89 | | 0,23 % |

Besonders fühlbar machte sich der Mangel bei den Drei- und Vierzimmerwohnungen [2]). Unter dem Druck dieser Verhältnisse brachte der Stadtrat am 21. Juli 1906 dem Großen Stadtrat eine Vorlage ein zur Ueberbauung des städtischen Landes an der Limmatstraße mit 25 Doppelhäusern im Kostenvoranschlage von Fr. 2 486 000.—. Am 27. Februar 1907 stimmten der Große Stadtrat und am 21. April 1907 die Einwohnerschaft der Vorlage zu (18032 Ja, 7590 Nein).

Der Bau der Kolonie erstreckte sich über die Jahre 1907 und 1908. Es entstanden 25 Häuser mit 2 Einzimmer-, 36 Zweizimmer-, 142 Dreizimmer-, 43 Vierzimmerwohnungen und einer Fünfzimmerwohnung, im ganzen also 224 Wohnungen im Gesamtbetrag der Anlagekosten von Fr. 2 520 235. In der Weisung an die Stimmberechtigten wurde erwähnt, daß der Wohnungsbau durch die Stadt in dem vorgeschlagenen Umfange allerdings nicht imstande sein werde, die vorhandene Wohnungsnot zu beseitigen, aber er werde bis zu einem gewissen Maße zu ihrer Milderung beitragen. Im übrigen sei, wenn dieser erste V e r s u c h gelingen sollte, von Seiten der städtischen Behörde die Weiterführung des kommunalen Wohnungsbaues in Aussicht genommen.

Diese Fortsetzung fand der kommunale Bau mit der Bewilligung eines Kredites von 5 260 000.— Fr. für die etappenweise Erstellung einer Wohnkolonie von 73 Häusern mit 288 Mittelstandswohnungen im Riedtliquartier. Die 23 Häuser der 1. Bauperiode konnten am 1. Oktober 1912, die 10 der zweiten Periode am 1. Oktober 1913 bezogen werden. Mit dem Bau der dritten Periode wurde in Voraussicht einer Wohnungsnot zu Anfang des Jahres 1914 begonnen. Der Kriegsausbruch mit seinen Folgen brachte es aber, wie schon in der Einleitung gezeigt, mit sich, daß im Zeitpunkte der Vollendung, am 1. April 1915 ein starker Wohnungsüberfluß herrschte, sodaß man davon absah, mit der Ausführung der beiden restlichen Bauperioden zu beginnen.

Vergegenwärtigen wir uns an Hand der nachfolgenden Tabelle noch einmal kurz die Zustände auf dem Zürcher Wohnungsmarkt während der uns hier interessierenden Zeit, indem wir die Zahlen der ihn hauptsächlich beeinflussenden Faktoren einander gegenüberstellen:

---

[2]) Vgl. Weisung des Stadtrates an die Stimmberechtigten zur Gemeindeabstimmung vom 21. April 1907.

| Jahr | Eheschl. zw. Ledigen | Wanderungs-bilanz der Familien | Haushaltungszuwachs [3]) | Wohnungszugang Netto[4]) | durch Neubau | davon nicht subvent. | Leere Wohng. 1. Dez. | Leerwohng. ziffer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1912 | 1616 | 427 | 1566 | 1750 | 1800 | 1658 | | 2,17 |
| 1913 | 1512 | 28 | 1034 | 728 | 795 | 733 | 562 | 1,25 |
| 1914 | 1264 | —476 | 283 | 750 | 762 | 726 | 1690 | 3,70 |
| 1915 | 878 | 451 | 847 | 626 | 629 | 557 | 1492 | 3,23 |
| 1916 | 1131 | 785 | 1403 | 395 | 423 | 419 | 349 | 0,75 |
| 1917 | 1189 | 374 | 1044 | 387 | 407 | 378 | 48 | 0,10 |
| 1918 | 1462 | —312 | 571 | 437 | 430 | 164 | 37 | 0,08 |
| 1919 | 1699 | —457 | 660 | 555 | 492 | 57 | 23 | 0,05 |
| 1920 | 2014 | —819 | 600 | 519 | 471 | 62 | 87 | 0,18 |
| 1921 [5]) | 1796 | —744 | 626 | 402 | 349 | 75 | 105 | 0,22 |
| 1922 | 1631 | —373 | 666 | 357 | 372 | 105 | 60 | 0,12 |
| 1923 | 1594 | — 21 | 1075 | 647 | 639 | 265 | 52 | 0,11 |
| 1924 | 1647 | — 28 | 1029 | 1605 | 1587 | 720 | 97 | 0,19 |
| 1925 | 1603 | —127 | 918 | 1143 | 1147 | 682 | 120 | 0,23 |
| 1926 | 1738 | 162 | 1364 | 2026 | 2088 | 903 | 222 | 0,41 |
| 1927 | 1844 | 385 | 1611 | 2337 | 2457 | 1529 | 328 | 0,59 |

Wenn wir den Haushaltungszuwachs mit dem jährlichen Nettozugang an Wohnungen vergleichen, so sehen wir, daß vom Jahre 1915 an die Wohnungsproduktion beträchtlich hinter dem Bedarf zurückblieb. Wenn die Wohnungsnot erst 1916 fühlbar wurde, — die Leerwohnungsziffer betrug in diesem Jahre 0,75% gegenüber 3,23% im Vorjahre —, so war dies vor allem dem Umstande zuzuschreiben, daß der durch die bereits oben geschilderte Entspannung auf dem Wohnungsmarkte bei Kriegsausbruch entstandene große Vorrat an Leerwohnungen genügte, um die bis 1916 rasch steigende Zahl der neuentstandenen Haushaltungen aufzunehmen. Der Haushaltungszuwachs, der in den Jahren 1916 und 1917 den höchsten Stand während der Kriegszeit erreichte — erst 1926 war er zum ersten Male wieder annähernd gleich groß wie 1916 — ging in den folgenden Jahren durchschnittlich um mehr als die Hälfte zurück. Dieser Rückgang war nicht etwa durch eine geringere Zahl der Eheschließungen verursacht, die sich mit Ausnahme des Rekordjahres 1920 immer etwa auf gleicher Höhe hielt, sondern war ganz eine Folge der starken Abwanderung von Familien. Die Wohnungsproduktion vermochte aber auch diesem bedeutend geringern Bedarf nicht mehr zu genügen. Vom Jahre 1917 an machte die Zahl der neuerstellten nicht subventionierten Wohnungen einen immer

[3]) Eheschließungen zwischen Ledigen + Familienwanderungsbilanz — Sterbefälle geschiedener Frauen und verwitweter Männer und Frauen.

[4]) Fortschreibung. Die Veränderungen im Wohnungsbestand die ohne Umbau entstanden sind (Zusammenlegungen, Umwandlungen in Geschäftsräume) können hier nicht erfaßt werden.

[5]) Von 1921 an nicht mehr alle Bauwohnungen, sondern nur noch diejenigen mit eigener Küche.

kleineren Bestandteil der Gesamtproduktion aus: 1918 betrug der Anteil noch 39,05%, 1919 11,58%; ohne die kommunalen Wohnungen (1918 = 201, 1919 = 403) wäre die Produktion in diesen Jahren auf ein Minimum gesunken.

Die Gründe für diesen fast unglaublichen Rückgang der Produktion haben wir schon in der Einleitung angeführt, so daß wir hier nicht wieder darauf einzutreten brauchen.

Dieser Sachlage gegenüber, dem fast vollständigen Versagen des privaten Wohnungsbaues, hielt es der Stadtrat für Pflicht der Stadt, trotz der erforderlichen finanziellen Opfer der Verschlimmerung der Wohnungsverhältnisse im gesundheitlichen und sittlichen Interesse der Bevölkerung mit allen Kräften entgegenzuwirken, sich an der Wohnungsproduktion zu beteiligen und es nicht dem Zufall zu überlassen, ob genügend Wohnungen erstellt würden oder nicht [6]).

Besprechungen mit Vertretern der Banken, des Gewerbeverbandes und gemeinnütziger Baugenossenschaften (1917) führten zu der Erkenntnis, daß wegen der sehr hohen Baukosten, der Unsicherheit der allgemeinen Lage und der Bevölkerungsentwicklung nach dem Kriege mit einer Belebung des Mietwohnungsbaues nicht zu rechnen sei [7]).

Zunächst beschloß der Stadtrat am 11. Oktober 1916 und am 3. Oktober 1917 die Erstellung der letzten beiden Bauetappen der Riedtlikolonie, deren Projekte bereits genehmigt waren. Die beiden Etappen enthielten zusammen 27 Häuser mit 3 Zweizimmer-, 58 Dreizimmer- und 44 Vierzimmerwohnungen, total also 105 Wohnungen. In den folgenden Jahren bewilligte dann die Gemeinde sukzessive die Erstellung von 10 weitern Wohnkolonien, nämlich:

| Abstimmung | | Kolonie | Kredit | Baujahre | Gesamtanlagekosten |
|---|---|---|---|---|---|
| 25. Nov. | 1917 | Zurlinden | 3 500 000 | 1918/19 | 4 777 493 |
| 21. April | 1918 | Nordstr. I | 2 100 000 | 1918 | 2 226 641 |
| 1. Sept. | 1918 | Rebhügel | 3 150 000 | 1918/19 | 3 507 000 |
| 13. Juli | 1919 | Nordstr. II | 435 000 | 1919/20 | 521 772 |
| 10. Aug. | 1919 | Sihlfeld | 2 110 600 | 1919/20 | 2 108 758 |
| | | Wibichstr. | 108 500 | 1919/20 | 154 266 |
| 5. Juli | 1925 | Birkenhof | 2 200 000 | 1925/26 | 2 038 831 |
| 5. Dez. | 1926 | Utohof | 1 380 000 | 1926/27 | 1 403 000 |
| 5. Dez. | 1926 | Ehrismannshof | 2 670 000 | 1926/27 | 2 720 000 |
| 10. Nov. | 1929 | Heuried | 1 235 000 | 1929 | 1 200 000 |

[6]) Vgl. Weisung des Stadtrates an die Stimmberechtigten zur Gemeindeabstimmung vom 1. September 1918.

[7]) Vgl. Weisung des Stadtrates an die Stimmberechtigten zur Gemeindeabstimmung vom 25. November 1917.

Im ganzen hat die Stadt Zürich bis heute für den Bau von Gemeindewohnungen rund 30 Millionen Franken aufgewendet. An die Kosten der zweiten Bauabteilung der Wohnhäuser an der Nordstraße sowie an jene für die Wohnhäuser an der Wibichstraße und im Sihlfeld gewährten Bund und Kanton Beiträge à fonds perdu von insgesamt 768 280 Fr. und 4%ige Darlehen im Totalbetrag von 512 200 Franken.

Auffallend ist die Unterbrechung des kommunalen Wohnungsbaues im Zeitraum 1920—1924 zugunsten der ausschließlichen Unterstützung der privaten, vor allem der gemeinnützigen Bautätigkeit. Es sind überhaupt in Zürich deutlich mehrere Perioden in der Wohnungspolitik der in Frage stehenden Zeit zu unterscheiden. Bildete in der Vorkriegszeit und bis 1915 der Eigenbau der Gemeinde mehr eine Ergänzung der privaten Bautätigkeit in einer bestimmten Produktionsrichtung, so stellte er mit dem Einsetzen der Wohnungsnot und während ihres Höchststandes die vorherrschende Form der Gesamtproduktion dar. Die Jahre 1920 bis und mit 1924 dagegen sind gekennzeichnet durch die ausschließliche Unterstützung der privaten Bautätigkeit. Die folgende Zeit wiederum ist charakterisiert durch eine Mischung der beiden Formen. Dieser Wechsel war nicht rein zufällig, sondern wurde entscheidend bestimmt durch die finanzielle Lage, den Stand der privaten Initiative und der politischen Machtverhältnisse der Stadt. Schon in einer Eingabe an den Regierungsrat Mitte November 1918 stellte der Stadtrat selber nachdrücklich fest, daß die Stadt am Ende ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit für Kriegsbauten angelangt sei. Doch erlaubte die in Aussicht stehende Hilfe von Bund und Kanton 1919 neue Kreditbegehren vor das Volk zu bringen. Die weitere Bautätigkeit scheiterte jedoch schließlich am Ausbruche einer allgemeinen Finanzkrisis. Durch die gewaltige Steigerung der sozialen Lasten zusammen mit der eine radikale Linksmehrheit aufweisenden, eine gesunde Finanzpolitik nicht zu gewährleisten scheinenden Zusammensetzung des städtischen Parlaments war der Kredit der Stadt so erschüttert, daß die Banken nur noch kurzfristige Vorschüsse unter Garantieübernahme durch den Kanton gewährten. Es mußte daher an die Stelle des Eigenbaues die einen geringern Aufwand erheischende Unterstützung der privaten Bautätigkeit treten, eine Entwicklung, der das Aufkommen der genossenschaftlichen Baubestrebungen entgegenkam. Erst 1925, als die Linksparteien im Großen Stadtrat wieder über die Mehrheit verfügten, wurde der städtische Wohnungsbau wieder aufgenommen,

was umso eher möglich war, als sich die Finanzlage der Stadt wieder normal gestaltet hatte.

## B. DIE EINZELNEN KOLONIEN.

Riedtli: Wir behandeln hier diese Kolonie als ganzes, obwohl sie zum Teil (die ersten drei Bauperioden) schon vor dem Kriege erstellt wurde. Wie schon oben erwähnt, wurde das ganze Projekt in fünf Bauetappen ausgeführt, die zusammen 66 Häuser enthalten (darunter fünf einzelne Häuser, 18 Baugruppen, 53 einfache und 13 Doppelhäuser). Die 302 Wohnungen gliedern sich in:

| | |
|---|---|
| 1 | Einzimmerwohnung mit Laden |
| 5 | Zweizimmerwohnungen ohne Wohndiele |
| 16 | Zweizimmerwohnungen mit Wohndiele |
| 114 | Dreizimmerwohnungen ohne Wohndiele |
| 22 | Dreizimmerwohnungen mit Wohndiele |
| 95 | Vierzimmerwohnungen ohne Wohndiele |
| 38 | Vierzimmerwohnungen mit Wohndiele |
| 3 | Fünfzimmerwohnungen ohne Wohndiele |
| 8 | Fünfzimmerwohnungen mit Wohndiele |

Sämtliche Wohnungen sind mit einem Badezimmer ausgestattet. In der ersten Bauperiode wurden versuchsweise sogenannte Wohndielen eingerichtet, d. h. die Korridore wurden auf 13—19 m² Bodenfläche erweitert und mit direktem Licht versehen, in der Meinung, daß der Raum eventuell ein Wohnzimmer ersetzen könne. In den spätern Bauperioden sah man jedoch wieder von dieser Einrichtung ab, weil die Mieter darin keinen vollwertigen Ersatz für die landesübliche Wohnstube fanden.

Zurlinden: Die in den Jahren 1918/19 erstellte Kolonie Zurlinden enthält insgesamt 23 Häuser mit 187 Wohnungen, ein Kindergartenlokal, ein Verkaufslokal und eine Werkstatt für den Hauswart. Die 187 Wohnungen teilen sich in 2 Einzimmer-, 18 Zweizimmer-, 145 Dreizimmer- und 22 Vierzimmerwohnungen.

Als Normaltyp wurde ein Doppelhaus mit 8 Dreizimmerwohnungen gewählt. Die Dachgeschoße wurden nicht ausgebaut. Mit Rücksicht auf die bestehende hohe Bebauung an der Badenerstraße führte man den dortigen Baublock fünfstöckig aus. Die Ausführung

der Häuser entspricht im allgemeinen derjenigen im Riedtli: Treppen in Kunststein, Zimmer mit tannenen Riemenböden. Für jedes Haus befindet sich im Keller ein Badezimmer. Außerdem wurde für die Kolonie ein Quartierspielplatz geschaffen.

Rebhügel: Diese um zwei große Binnenhöfe gruppierte, 1918/19 erstellte Kolonie setzt sich zusammen aus 30 Doppelhäusern mit je 3 Zweizimmer- und 3 Dreizimmerwohnungen und einem Doppelhaus mit 6 Dreizimmerwohnungen, total also 186 Wohnungen. In jeder Wohnung ist die Küche als Wohnküche ausgebaut. Jedes Haus ist dreigeschoßig, der Dachraum nicht ausgebaut. Die Ausführung entspricht derjenigen der vorgängig ausgeführten Kolonien.

Nordstraße I und II: Ausgeführt in zwei Abteilungen, die erste im Jahre 1918 und die zweite 1919/20.

| | | | |
|---|---|---|---|
| I | 21 Häuser | mit 57 | Zweizimmerwohnungen und |
| | | 69 | Dreizimmerwohnungen. |
| II | 4 Häuser | mit 18 | Zweizimmerwohnungen und |
| | | 6 | Dreizimmerwohnungen, |
| zusammen | 25 Häuser | mit 150 | Wohnungen. |

Die Häuser sind durchwegs Doppelhäuser, die zu Reihen von zwei bis vier Häusern vereinigt sind, sie haben Erdgeschoß und zwei Obergeschoße, der Dachstock ist nicht ausgebaut. Um die Baukosten zu verringern, wurden Stockwerkhöhe, Treppenbreite und Brandmauerdicke mit Bewilligung des Regierungsrates unter die Minimalmasse der Bauvorschriften reduziert. Da es sich bei dieser Kolonie außerdem darum handelte, rasch eine größere Anzahl Wohnungen bereit zu stellen, suchte man die Bauzeit dadurch zu verkürzen, daß man die Umfassungsmauern mit Ausnahme der Wetterseite in der ersten Periode in 15 cm starkem Fachwerk ausführte, einer Konstruktion, die sich jedoch nicht bewährte und in der Folgezeit ständig Reparaturen erforderte. In jedem Haus besteht Badegelegenheit in der Waschküche.

Sihlfeld: Erstellt 1919/20. Die geschlossene Ueberbauung umfaßt 8 Doppelhäuser und ein einfaches Haus, zwei fünfstöckig, die übrigen vierstöckig ausgeführt. Die Häuser enthalten zusammen 9 Zweizimmer-, 51 Dreizimmer- und 12 Vierzimmerwohnungen, im ganzen also 72 Wohnungen. Mit Ausnahme der Eckhäuser sind alle Häuser nach einem Normaltyp mit 8 Dreizimmerwohnungen erstellt worden. Außer einer Kammer in jedem Haus wurden die

Dachstöcke nicht ausgebaut. In den Häusern mit 8 und 10 Wohnungen sind je zwei Waschküchen, ein Badezimmer im Keller und zwei Trockenräume im Estrich vorhanden. Das Badezimmer ist gemeinschaftlich, ähnlich wie bei den Häusern Zurlinden. Dieser Kolonie entspricht auch Bauart und Ausstattung.

Wibichstraße: 1919/20. Die Kolonie besteht aus einer Gruppe von vier Einfamilienhäusern, die als Musterhäuser zur Ausprobierung einer Anzahl neuer Baukonstruktionen mit Bezug auf Vereinfachungen erstellt wurden. Die beiden Eckhäuser enthalten je drei Zimmer, die eingebauten Häuser zwei Zimmer und eine Mansarde. Zu jedem Haus gehört eine Waschküche mit Badegelegenheit.

Birkenhof: 1925/26. 16 Mehrfamilienhäuser mit 101 Wohnungen, die sich zusammensetzen aus 8 Zweizimmer-, 68 Dreizimmer- und 25 Vierzimmerwohnungen. Die Häuser sind zum Teil zwei- und dreistöckig mit ausgebautem Dachstock, zum Teil vierstöckig ausgeführt. Außer 18 Wohnungen, für die Badegelegenheit in der Waschküche besteht, haben alle Wohnungen ein eigenes Bad.

Utohof: Erstellt 1926/27. Die Kolonie besteht aus 83 Einfamilienhäusern, je mit Wohnküche und drei Zimmern. Für 2—3 Häuser zusammen ist im Keller eines Hauses eine Waschküche mit Badegelegenheit errichtet, mit besonderem Zugang von den Kellern der angebauten Häuser.

Ehrismannshof: 17 Mehrfamilienhäuser mit 170 Wohnungen, erstellt 1926/27. Die Wohnungen setzen sich zusammen aus 10 Zweizimmer-, 130 Dreizimmer- und 30 Vierzimmerwohnungen. Die Häuser sind fünfstöckige Doppelhäuser ohne ausgebauten Dachstock. Für die Wohnungen je eines Hauses besteht ein gemeinschaftliches Bad.

Heuried: 1929. Die Kolonie Heuried ist, ähnlich wie Utohof, eine Versuchskolonie zur Ausprobierung von Typen für billige Arbeitereinfamilienhäuser. Sie besteht aus 60 Häusern, von denen 24 Wohnküche und drei Zimmer enthalten; die andern 36 Häuser sollen bei gleicher Konstruktion und Ausführungsart etwas weitergehenden Ansprüchen genügen, und enthalten einfache Küche plus vier Zimmer und Bad. Zu zwei bis drei Wohnungen gehört eine Waschküche mit Bad.

## C. DIE WOHNUNGEN NACH DER GRÖSSE.

| | Häuser | Wohng. | Zimmer | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Riedtli | 66 | 301 | — | 21 | 136 | 133 | 11 |
| Nordstraße I | 21 | 126 | — | 57 | 69 | — | — |
| Nordstraße II | 4 | 24 | — | 18 | 6 | — | — |
| Zurlinden | 23 | 187 | 2 | 18 | 145 | 22 | — |
| Rebhügel | 31 | 186 | — | 90 | 96 | — | — |
| Sihlfeld | 9 | 72 | — | 9 | 51 | 12 | — |
| Wibichstr. | 4 | 4 | — | — | 2 | 2 | — |
| Birkenhof | 16 | 101 | — | 8 | 68 | 25 | — |
| Utohof | 83 | 83 | — | — | 83 | — | — |
| Ehrismannhof | 17 | 170 | — | 10 | 130 | 30 | — |
| Heuried | 60 | 60 | — | — | 24 | 36 | — |
| Total | 318 | 1314 | 2 | 231 | 810 | 260 | 11 |
| in % | | 100 | 0,2 | 18 | 62 | 19 | 0,8 |

Die Tabelle zeigt deutlich, daß der städtische Wohnungsbau in ausgesprochener Weise Kleinwohnungsbau ist. Die Dreizimmerwohnung dominiert weitaus, sie dürfte im Hinblick auf die Größe gegenwärtig überhaupt die begehrteste Arbeiter- und Mittelstandswohnung sein. Die Zwei- und Vierzimmerwohnung halten sich ungefähr die Wage. Rund die Hälfte aller Vierzimmerwohnungen befindet sich in der Riedtlikolonie, deren Wohnungen als eigentliche Mittelstandswohnungen gedacht waren; diese Kolonie ist auch die einzige, in der die Fünfzimmerwohnungen vertreten sind.

Daß sich der kommunale Wohnungsbau vor allem der Kleinwohnungserstellung zugewendet hat, ist in Anbetracht des starken Mangels gerade in diesen Größenklassen selbstverständlich. Es betrug in den Jahren 1918—1926 der Leerwohnungsprozentsatz in Zürich:

| | für alle Wohnungen | für Wohnungen mit | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2 Z. | 3 Z. | 4 Z. |
| 1918 | 0,08 | 0,08 | 0,03 | 0,05 |
| 1919 | 0,05 | 0,07 | 0,03 | 0,04 |
| 1920 | 0,18 | 0,08 | 0,08 | 0,06 |
| 1921 | 0,22 | 0,13 | 0,10 | 0,09 |
| 1922 | 0,12 | 0,06 | 0,02 | 0,04 |
| 1923 | 0,11 | 0,03 | 0,03 | 0,13 |
| 1924 | 0,19 | 0,05 | 0,07 | 0,20 |
| 1925 | 0,23 | 0,12 | 0,08 | 0,16 |
| 1926 | 0,14 | 0,12 | 0,19 | 0,43 |

Nach den betreffenden Gemeindebeschlüssen bildet jede Wohnkolonie eine besondere Unternehmung, die sich, abgesehen von den gewährten Beiträgen, finanziell selbst erhalten muß. In der Behandlung eines Postulates des Großen Stadtrates (29. Mai 1925), das den Stadtrat einlud, Bericht und Antrag darüber einzubringen,

welche Form der Unternehmung der städtischen Wohnkolonien zu geben sei, um die Finanzierung durch Aufnahme von Hypotheken zu erleichtern und einen Ausgleich innerhalb der Mietzinse der Kolonien zu ermöglichen, entschied man sich für die Beibehaltung der geltenden Ordnung, und zwar aus folgenden Erwägungen: Dadurch, daß sich jede Kolonie finanziell selbst erhalten müsse, seien die Bewohner gewissermaßen Mitglieder einer Mieterzwangsgenossenschaft. Für den Fall, daß höhere Unterhaltskosten entstünden oder bessere Einrichtungen gewünscht würden, müßten diese Mehrkosten durch Erhöhung der Mietzinse ausgeglichen werden. Weil diejenigen Mieter, die zu ihrer Wohnung Sorge trügen, die finanziellen Folgen unsorgfältiger Wohnungsbenützung anderer Mieter der gleichen Kolonie mitzutragen hätten, sei es wünschbar, daß das Verantwortlichkeits- und Solidaritätsgefühl aller Mitglieder dieser Zwangsgemeinschaft möglichst gehoben und zu diesem Zwekke auch ein engerer Zusammenhang zwischen der Zwangsgemeinschaft der Mieter und der Stadtverwaltung geschaffen werde. Es könne kein Zweifel darüber bestehen, daß das Verantwortlichkeitsgefühl der Mieter umso geringer werde, je mehr man den Zwangsverband zur Deckung der Betriebsausgaben erweitere.

## D. DIE BERECHNUNG DER MIETZINSE.

Das Prinzip der finanziellen Selbsterhaltung wurde schon bei den ersten städtischen Wohnungsbauten im Industriequartier in den Jahren 1907/08 aufgestellt. Nach diesem Prinzip wird die Höhe der Mietzinse berechnet nach der Verzinsung des Anlagekapitals mit einer mäßigen Amortisation (¼%) [8]) und nach den Unterhalts- und Verwaltungskosten. Dieser Grundsatz fand später auch Anwendung auf die Riedtliwohnhäuser. Hier zeigte es sich jedoch bei der vierten und fünften Bauperiode, daß sich aus den durch die Bauverteuerung erhöhten Anlage- und Unterhaltungskosten für die Mietzinse Beträge ergaben, die trotz der herrschenden Wohnungsnot als uneinbringlich bezeichnet werden mußten, und die außerdem zu den Preisen für die Wohnungen der ersten drei Bauetappen in krassem Mißverhältnis gestanden hätten. Durch Heranziehung des Erneuerungsfonds und durch eine Erhöhung der

[8]) Diese geringe Amortisationsquote ist dadurch möglich gemacht, daß sie in einen durch Zins und Zinseszins geäufneten Fonds gelegt wird. Ebenso wird für durchgreifende größere Erneuerungsarbeiten jährlich ¼% des Assekuranzwertes in einen Erneuerungsfonds eingelegt.

Mietzinse in den ältern Riedtliwohnhäusern konnte man jedoch Zuschüsse aus der Gemeindekasse vorläufig vermeiden. Dieser Mietzinsausgleich, in Verbindung mit inzwischen eingetretener Kapitalzinserhöhung und Unterhaltsverteuerung sowie baulichen Verbesserungen führte 1920 zu erheblichen Mietzinsaufschlägen in den ersten drei Bauabteilungen (durchschnittlich 30%). Immerhin konnte durch diesen Ausgleich das Prinzip der Selbsterhaltung für die Kolonie als Gesamtes aufrecht erhalten werden.

Unter dem Zwange der durch den Weltkrieg geschaffenen aussergewöhnlichen Verhältnisse kam der Stadtrat beim Bau der Kolonie Zurlinden im Jahre 1917 zum ersten Male von diesem Grundsatze ab. «Es handelt sich bei diesem Unternehmen nicht um einen kommunalen Wohnungsbau schlechthin, sondern zunächst und in erster Linie um eine Maßnahme der Stadt zur Linderung der Wohnungsnot; können sich die Privaten wegen des finanziellen Risikos zum Bau von Miethäusern nicht entschließen, so muß die Allgemeinheit in die Lücke treten und das Risiko auf sich nehmen. Ist es aus den bereits genannten Gründen nicht möglich, ein rentierendes Unternehmen zu schaffen, so soll die Gesamtheit das entstehende Defizit auf sich nehmen, zumal auch die Linderung der Wohnungsnot nicht nur den Mietern der zu erstellenden Wohnungen, sondern der Gesamtheit zugute kommt» [9]).

Die Mietzinse wurden daher unter den Selbstkosten angesetzt und beschlossen, das entstehende Defizit während der ersten zehn Jahre alljährlich auf die Gemeindekasse zu übernehmen, eine Form der Zuschüsse, die eher auf die Annahme durch die politischen Parteien hoffen ließ, als wenn von vorneherein ein bestimmter Teil des investierten Kapitals abgeschrieben worden wäre. Nach Ablauf dieses Zeitraumes sollte aus den Erfahrungen der zehn Jahre das dauernde Defizit berechnet und im kapitalisierten Betrage auf den Anlagekosten abgeschrieben werden. In gleicher Weise wurde bei den spätern Kriegswohnungsbauten (Nordstraße, Zurlinden, Rebhügel, Wibichstraße, Sihlfeld) vorgegangen. Der Betrag, der auf diese Weise an deren Anlagewert in der Zeit vom 1. Oktober 1928 bis zum 1. Oktober 1930 abgeschrieben wurde und noch abzuschreiben ist, beläuft sich auf Fr. 5 118 000.—. Vom Zeitpunkte dieser Abschreibung an für jede Kolonie ist also dann der Grundsatz der Selbsterhaltung rechnungsmäßig wieder gewahrt.

[9]) Vgl. Weisung des Stadtrates an die Stimmberechtigten zur Gemeindeabstimmung vom 25. November 1917.

Von den später erstellten Kolonien wurden Birkenhof (1925/26) und Ehrismannhof (1926/27) je mit 10% von Stadt und Kanton subventioniert, d. h. es wurden gleich von Anfang an 10% der Anlagekosten abgeschrieben. Utohof (1927) und Heuried (1929) dagegen erhielten keinen Beitrag mehr. Auch diese letzten vier Kolonien haben sich selbst zu erhalten.

Aus dem Gesagten ergibt sich ohne weiteres, daß es völlig bedeutungslos wäre, hier die absolute Höhe der Mietzinse der städtischen Wohnungen einer Betrachtung zu unterziehen, denn ein Vergleich mit den Mietzinsen privater Wohnungen, der einzig interessant wäre, könnte aus verschiedenen Gründen doch nur höchst vage Resultate zeitigen. Einmal müßten zu einem solchen Vergleich die Preise von jeweilen im selben Zeitabschnitt erstellten Wohnungen zur Verfügung stehen (rasch steigende Bauverteuerung!), und dann müßten diese Wohnungen in der Ausführung mindestens gleichartig sein, ganz abgesehen davon, daß es natürlich zum Vorneherein klar ist, daß die auf den oben geschilderten Grundlagen gebildeten Mietzinse der kommunalen Wohnungen bei gleichen Baukosten niedriger sein müssen als diejenigen privater, die eben nach privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten bewirtschaftet werden und eine angemessene Verzinsung des Anlagekapitals garantieren müssen.

Das statistische Amt der Stadt Zürich hat es trotzdem unternommen, für die Jahre 1918 und 1919 einen Vergleich zu ziehen [10]), der aber natürlich mit Vorbehalt aufgenommen werden muß, schon im Hinblick auf die manchmal ganz ungenügende Zahl der zur Verfügung stehenden Vergleichsobjekte. In der Tabelle, die wir hier anführen, stellte das statistische Amt die Durchschnittspreise der in den Jahren 1918 und 1919 erstellten städtischen Kolonien Zurlinden, Rebhügel, Nordstraße, Riedtli den Durchschnittsmietpreisen der von 1917 bis 1919 errichteten privaten Wohnungen gegenüber.

| Wohnungen ohne Mansarden mit | Zahl der Neuwohnungen | | Durchschnittspreise in Fr. | |
|---|---|---|---|---|
| | städt. | priv. | städt. | priv. |
| 1 Zimmer | 1 | 4 | 410 | 475 |
| 2 Zimmer | 134 | 20 | 608 | 609 |
| 3 Zimmer | 261 | 51 | 655 | 975 |
| 3 Zimmer + Bad | 16 | 34 | 1147 | 988 |
| 4 Zimmer | 22 | 3 | 1100 | 1433 |
| 4 Zimmer + Bad | 14 | 23 | 1520 | 1456 |

[10]) Vgl. Statistik der Stadt Zürich, Heft 25, S. 25. Zürich 1920.

Dazu wird ausgeführt: «Die Preisunterschiede zwischen städtischen und privaten Neuwohnungen weisen eine bunte Mannigfaltigkeit auf. Die privaten Wohnungen sind zum Teil teurer, zum Teil billiger als die städtischen, zum Teil kosten sie gleichviel wie diese. Es wäre aber verfehlt, aus diesen Zahlen eilige Schlüsse auf die Konkurrenzfähigkeit oder Konkurrenzunfähigkeit des kommunalen Wohnungsbaues ziehen zu wollen. Vielmehr müssen sie uns veranlassen, diesen Unregelmäßigkeiten näher nachzuforschen. Und dabei machen wir denn die Entdeckung, daß die privaten Neuwohnungen, die billiger sind als die städtischen, also die Drei- und Vierzimmerwohnungen mit Bad, meistens in großen Häuserblocks liegen und in ihrer Bauart trotz Badezimmer vielfach nur den einfachsten Ansprüchen genügen. Die städtischen Drei- und Vierzimmerwohnungen mit Bad dagegen finden wir in der Riedtlikolonie, die in ihrer Anlage als vorbildlich für den privaten Miethausbau gelten darf. Auch die privaten Zweizimmerwohnungen, die dem Preisvergleich dienen, stehen qualitativ hinter den städtischen Wohnungen zurück . . . . schließlich ist bei der Vergleichung der vorstehenden Durchschnittspreise weiter in Betracht zu ziehen, daß die städtischen Wohnungen, für die jene Preise gelten, ausnahmslos in den Jahren 1918 und 1919 gebaut wurden, während die privaten Wohnungen zum Teil auch aus dem Jahre 1917 stammen, also aus einer Zeit, in der die Baupreise noch nicht so stark gestiegen waren».

## E. DIE VERMIETUNG.

Ursprünglich hatten die städtischen Arbeiter, Angestellten und Beamten ein Vorrecht bei der Zuweisung von Wohnungen in den städtischen Häusern (Beschluß des Großen Stadtrates vom 27. Februar 1907). Es meldeten sich aber in der ersten Zeit nur verhältnismäßig wenige städtische Funktionäre, sodaß immer eine größere Anzahl von Wohnungen an andere Stadteinwohner mit niedrigem Einkommen vermietet werden konnte. Mit der Verschärfung der Wohnungsnot änderte sich aber diese Situation. Es meldeten sich immer mehr Bedienstete der Stadt als Wohnungssuchende unter Berufung auf das ihnen zugebilligte Vorrecht, so daß nahezu keine andern Stadteinwohner mehr berücksichtigt werden konnten, umsoweniger als immer nur eine kleine Anzahl Wohnungen frei wurde.

Bei der durchschnittlich bessern Entlöhnung der städtischen Arbeiter und Angestellten gegenüber den in der Privatwirtschaft beschäftigten wirkte sich deshalb das Vorrecht je länger je mehr als eine ungerechtfertigte Bevorzugung aus.

Am 28. April 1926 stellte daher der Große Stadtrat das Postulat auf, der Stadtrat möge die Grundsätze über die Vermietung der städtischen Wohnungen dahin abändern, daß alle Bevölkerungsschichten, die ihr Wohnungsbedürfnis nicht selbst befriedigen könnten, bei der Vergebung berücksichtigt würden. Diesem Postulat entsprechend wurden die Grundsätze abgeändert und folgende Richtlinien für die Vermietung festgelegt: In erster Linie werden diejenigen Bewerber berücksichtigt, die in gekündigter Wohnung sind und minderjährige Kinder haben. Beim Vorliegen einer genügend großen Wohnung erhält der Wohnungssuchende mit der größern Kinderzahl den Vorzug, der mit kleinerem Einkommen den Vorzug vor dem mit größerem. Hauseigentümer sind als Mieter in städtischen Wohnkolonien ausgeschlossen. In Berücksichtigung werden ferner noch gezogen Stadtbürgerschaft und Dauer der Ansäßigkeit. Das Vorrecht der städtischen Funktionäre wurde außerdem aufgehoben.

## F. DIE «STIFTUNG WOHNUNGSFÜRSORGE FÜR KINDERREICHE FAMILIEN DER STADT ZÜRICH».

Es ist hier noch eine weitere Aktion der Stadt Zürich zu erwähnen, die, wenn sie auch nicht in kommunalem Wohnungsbau im eigentlichen Sinne besteht, doch in den ganzen Komplex der baulichen Maßnahmen der Stadt hineingehört. Es ist dies die Errichtung der «Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien der Stadt Zürich».

Nach Abschluß der Gemeinderechnung des Jahres 1923 beschloß die Gemeinde am 31. August 1924 aus dem Rechnungsüberschuß einen Betrag von Fr. 2 000 000 auszuscheiden zum Zwecke der Beschaffung verbilligter Wohnungen für wenig bemittelte kinderreiche Familien. Von diesem Betrag wurden Fr. 600 000 verwendet zu Beiträgen an die Erstellung und Vermietung von Wohnungen durch gemeinnützige Baugesellschaften, mit der Restsumme von Fr. 1 400 000 wurde die Stiftung errichtet. Die Verwaltung liegt in den

Händen eines Stiftungsrates von 14 Mitgliedern, dem als Vorsitzender jeweilen der Vorsteher des Gesundheitsamtes angehört.

Nach den Statuten erstellt die Stiftung Einfamilien- oder kleine Mehrfamilienhäuser mit Gärten. Die Vermietung erfolgt in der Regel an wenig bemittelte, kinderreiche Schweizerfamilien, die in der Stadt Zürich niedergelassen sind und die mindestens drei Kinder unter 16 Jahren haben. Die Mietzinse werden so bemessen, daß sie ausreichen zur Deckung der Hypothekarzinsen, einer mäßigen Amortisation, der Unterhaltskosten, Gebühren und Abgaben und der Kosten einer möglichst einfachen Verwaltung. Die Verbilligung der Wohnungen wird dadurch erreicht, daß ein Teil der Anlagekosten, höchstens aber 25%, unverzinst bleibt. Bei einer allfälligen Auflösung der Stiftung fällt das Vermögen an die Stadt zurück.

Die Stiftung erstellte in den Jahren 1925—1927 im Friesenberg 52 Einfamilienhäuser mit 40 Vierzimmer- und 12 Fünfzimmerwohnungen und 14 Zweifamilienhäuser mit 14 Vierzimmer- und 14 Fünfzimmerwohnungen. Die Gesamtanlagekosten dieser Häuser betrug Fr. 1 905 916.—. 25% des Anlagekapitals besteht aus Stiftungskapital à fonds perdu, die übrige Finanzierung geschah durch Hypotheken der SUVA Luzern und der Stadt.

## III. Bern.

### A. DER WOHNUNGSMARKT.

Die ersten Gemeindewohnbauten der Stadt Bern datieren aus dem Jahre 1890. Schon damals mußte die Kommune sich näher mit dem Wohnungsproblem befassen, als der durch Errichtung oder Erweiterung öffentlicher und privater Anstalten (Zentralbahn, eidgenössische Waffenfabrik u. a.) veranlaßte Arbeiterzuzug in diesen Bevölkerungskreisen eine Wohnungsnot zur Folge hatte. Nach Erhebungen der Polizeidirektion waren damals 94 Familien mit 170 Erwachsenen und 251 Kindern als obdachlos zu betrachten, weil sie entweder gar nicht oder in durchaus ungenügender Weise in Speichern, Estrichen und Scheunen untergebracht waren. Eine vom Gemeinderat mit der Untersuchung der Sachlage beauftragte Kommission unterbreitete neben einem Vorschlag für die provisorische Unterbringung einen solchen für die Erstellung von Arbeiterwohnungen

durch die Gemeinde auf dem Gemeindeareal Wylerfeld. Es wurden dann in der Folge bis 1892 51 Häuser mit total 100 Wohnungen erstellt [11]), deren monatlicher Mietpreis sich zwischen 18 und 26 Franken bewegte. In den Jahren 1894/96 entstanden dann noch weitere 82 Wohnungen in Außerholligen. Die Kosten für diese beiden Arbeiterkolonien beliefen sich auf Fr. 830 624.—. Erst die Kriegszeit mit der einsetzenden großen Wohnungsnot zeitigte dann weitere Resultate auf dem Gebiet des kommunalen Wohnungsbaues.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt Bern gestaltete sich nach Kriegsausbruch von derjenigen in andern Schweizerstädten durchaus verschieden. War an andern Orten eine Entspannung zu konstatieren, so kam Bern, wo außerdem schon 1913, also vor dem Krieg, die Bautätigkeit ins Stocken geraten war, nie aus der Wohnungsknappheit heraus. Es sind verschiedene Faktoren, die an dieser andersartigen Entwicklung die Schuld trugen.

| ahr | Eheschl. zwisch. Ledigen | Wanderungs-bilanz der Familien | Haushal-tungs-zuwachs | Wohnungszugang Netto | durch Neubau | davon nicht subvent. | Leere Wohng. | Leerwoh-nungsziffer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1913 | 667 | . | . | 282 | 341 | 341 | 326 | 1,58 |
| 1914 | 594 | 14 | 329 | 60 | 78 | 78 | 103 | 0,5 |
| 1915 | 555 | 21 | 358 | 186 | 201 | 201 | 168 | 0,81 |
| 1916 | 590 | —175 | 188 | 235 | 249 | 249 | 80 | 0,38 |
| 1917 | 635 | —287 | 78 | 166 | 191 | 191 | 31 | 0,14 |
| 1918 | 601 | — 89 | 183 | 101 | 112 | 56 | 27 | 0,12 |
| 1919 | 883 | —137 | 427 | 183 | 200 | 51 | 35 | 0,16 |
| 1920 | 1027 | 13 | 740 | 407 | 417 | 37 | 41 | 0,18 |
| 1921 | 966 | —182 | 557 | 928 | 941 | 143 | 274 | 1,15 |
| 1922 | 851 | — 17 | 517 | 467 | 497 | 167 | 80 | 0,33 |
| 1923 | 817 | 48 | 576 | 600 | 631 | 373 | 104 | 0,42 |
| 1924 | 810 | 166 | 681 | 902 | 952 | 765 | 221 | 0,58 |

Einmal hat die Bevölkerung der Stadt Bern in den ersten Kriegsjahren viel stärker zugenommen als die anderer Städte. In den Jahren 1914 bis 1917 betrug die Zunahme in Prozenten [12]) in:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zürich | 2,35 | Lausanne | 1,17 |
| Basel | —1,8 | Luzern | 2,19 |
| Bern | 7,28 | Genf | 5,99 |
| St. Gallen | —6,62 | | |

Während in Basel und Zürich gleich nach Kriegsausbruch eine starke Mehrabwanderung, namentlich der Familien einsetzte und so eine große Anzahl Wohnungen frei wurde, blieb in Bern in dieser

[11]) Vgl. A. Lasche: Die Erstellung billiger Wohnungen durch die Gemeinde Bern. Ztschr. f. schweiz. Stat. und Volksw. 1894.

[12]) Vgl. Halbjahresbericht des stat. Amtes der Stadt Bern, 1918 No. 1 S. 12.

Zeit die Familienwanderungsbilanz positiv; zugleich wurde im Jahre 1914 nur ein Minimum von Wohnungen erstellt: gegenüber 784 Wohnungen im Jahre 1912 und 341 im Jahre 1913 ging die Produktion auf 78 zurück.

Die starke Bevölkerungszunahme verdankte Bern, das ja weder Handels- noch Industriestadt ist, seiner Eigenschaft als Bundeshauptstadt. Die zahllosen neuen Verwaltungsabteilungen der Eidgenossenschaft, die S. S. S. mit ihren Anhängseln, den Syndikaten, sowie die gleich Pilzen aus dem Boden schießenden Hilfs- und Gefangenenagenturen aller Art zogen tausende von Beamten und Angestellten in die Stadt [13]). Nach einer Erhebung des statistischen Amtes der Stadt Bern im Jahre 1920 machte beispielsweise die Vermehrung des Bundespersonals in diesem Jahre gegenüber 1914 rund 500 verheiratete und über 1000 ledige Beamte aus. Die Zahl der fremden Gesandtschaften hatte sich ebenfalls um 18 vermehrt. Während vor dem Weltkrieg die deutsche und die französische Gesandtschaft zusammen vielleicht gegen 100 Personen beschäftigten, betrug der Personalbestand dieser beiden Auslandsvertretungen um 1918 herum etwa 1500 bis 2000.

Die unheilvolle Wirkung dieser Zuwanderung bestand außer in der verstärkten Wohnungsnachfrage in der fortwährenden Umwandlung von Wohnungen in Bureauräumlichkeiten. Das statistische Amt hat am 17. Januar 1918 durch eine Enquête [14]) festgestellt, daß Bund, Syndikate, Gesandtschaften und Konsulate, Internierungs- und Kriegsfürsorgestellen und Private seit Kriegsausbruch insgesamt 114 Wohnungen (darunter 14 ganze Häuser) mit 624 Zimmern, 5 Hotels und 17 Teilwohnungen mit 99 Zimmern gemietet und in Bureaux umgewandelt hatten. Der Einfluß des Zuzuges von Internierten auf die Wohnungsmarktlage in der Stadt Bern wurde dagegen meist überschätzt. Von Interniertenfamilien und einzelnen Internierten waren zur Zeit der Erhebung nur 26 Einzelwohnungen, 4 ganze Häuser und 486 Einzelzimmer besetzt.

Die Tabelle auf Seite 40 zeigt, daß bis zum Jahre 1917 ausschließlich der private Wohnungsbau herrscht; eine Ausnahme bildete nur das Jahr 1915, in welchem die Gemeinde 10 Wohnungen erstellte. 1918 aber ging die nichtsubventionierte Bautätigkeit plötzlich auf die Hälfte, 1919 auf einen Viertel — bei einer ganz geringen Produktion überhaupt — zurück. 1920 war nur noch rund

[13]) Ebenda.
[14]) Vgl. Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 3, S. 9 f.

ein Elftel aller Wohnungsneubauten nicht subventioniert. Von 1921 weg nahm dann der nicht unterstützte Wohnungsbau wieder einen stetig steigenden Anteil an der Gesamtproduktion, bis im Jahre 1926 der normale Zustand so ziemlich wieder erreicht war.

## B. DIE GEMEINDEWOHNUNGEN.

Die von der Stadt Bern in den Jahren 1914 bis 1924 erstellten Gemeindewohnungen sind nicht wie in Zürich zu eigentlichen Kolonien zusammengefaßt. Um trotzdem eine vereinfachende Gruppierung zu erhalten, gliedern wir die Gesamtzahl der Häuser nach dem Zeitpunkt der Kreditbewilligung, die meist für eine gewisse Anzahl zusammen erfolgte.

| | Gemeinde-beschluß | Zahl der Häuser | Wohnung. | Gesamt-Baukosten |
|---|---|---|---|---|
| I. Serie | 14. Aug. 1914 | 2 | 10 | 87 592.— |
| II. | 25. März 1917 | 4 | 30 | 389 391.— |
| III. | 21. Sept. 1917 | 7 | 49 | 901 885.— |
| IV. | 7. Juli 1918 | 10 | 58 | 1 524 435.— |
| V. | 29. Sept. 1918 | 8 | 32 | 850 721.— |
| VI. | 15. Dez. 1918 | 2 | 8 | 208 659.— |
| VII. | 6. April 1919 | 12 | 60 | 1 675 650.— |
| VIII. | 6. April 1919 | 9 | 57 | 1 724 913.— |
| IX. | 29. Juni 1919 | 30 | 78 | 1 950 160.— |
| X. | 19. Dez. 1920 | 6 | 36 | 562 750.— |
| XI. | 21. Sept. 1923 | 3 | 18 | 290 000.— |
| | | 93 | 436 | 10 166 156.— |

Rechnen wir zu dieser Summe noch die Baukosten der ältesten Kolonien von Fr. 830 624 hinzu, so kommen wir auf eine Gesamtausgabe der Stadt von rund 11 Millionen. An Subventionen à fonds perdu von Bund und Kanton hat die Gemeinde im ganzen nur Fr. 43 700.— erhalten, weil fast alle Wohnungsbauten vor Einleitung der eidgenössischen Subventionsaktion erstellt oder wenigstens in Angriff genommen worden waren.

### *Die Bauten nach der Ausführungsart.*

I. Serie: Zwei Doppelwohnhäuser mit je 3 Zweizimmer- und 2 Dreizimmerwohnungen, deren Küchen als Wohnküchen ausgestaltet sind. Jedes Gebäude besitzt zwei Waschküchen.

II. Serie: Vier zusammenhängende Wohnhäuser mit 13 Zweizimmer- und 17 Dreizimmerwohnungen, deren Küchen wie

bei der I. Serie ebenfalls als Wohnküchen gebaut sind. In jedem Gebäude befinden sich zwei Waschküchen.

III. Serie: a. Ein Baublock von 3 zusammengebauten Wohnhäusern mit 18 Zwei- und 5 Dreizimmerwohnungen, und

b. ein Baublock von 4 zusammengebauten Doppelwohnhäusern mit 16 Zwei- und 10 Dreizimmerwohnungen. Bauart und Ausstattung wie bei Serie II.

IV. Serie: a. 2 Doppelwohnhäuser enthaltend 6 Zweizimmer- und 4 Dreizimmerwohnungen,

b. 8 Gebäude mit 16 Zweizimmer- und 16 Dreizimmerwohnungen,

c. 4 Gebäude mit 16 Zweizimmerwohnungen.

Diese Serie ist im Gegensatz zu den Typen der II. und III. nicht nach dem Blocksystem, sondern analog der Serie I nach dem einstöckigen Haustyp gebaut. In jedem Gebäude ist eine Waschküche.

V. Serie: a. 3 Gebäude mit 8 Zweizimmer- und 4 Dreizimmerwohnungen,

b. 5 Gebäude mit 4 Zweizimmer und 16 Dreizimmerwohnungen.

Jedes Haus enthält im Erdgeschoß und im I. Stockwerk je zwei Wohnungen mit Wohnküchen. Alle Häuser sind freistehend, sie sind im Gegensatz zu den Häusern der vorgehenden Serien aus Riegelmauerwerk erstellt. Im Keller eines jeden Hauses befindet sich eine Waschküche.

VI. Serie: 2 Gebäude in gleicher Bauart wie Serie IV.

VII. Serie: a. 6 freistehende Häuser mit je 5 Dreizimmerwohnungen,

b. Eine Gruppe von 3 zusammengebauten und eine Gruppe von zwei zusammengebauten Häusern sowie ein freistehendes Haus mit 11 Zweizimmer- und 19 Dreizimmerwohnungen.

Die Bauart ist für alle Häuser die nämliche: Alle Häuser haben Erdgeschoß, I. Stock und teilweise ausgebauten Dachstock. Jedes Gebäude enthält 5 Wohnungen, im Keller eine gemeinsame Waschküche.

VIII. Serie: a. Eine Häuserreihe von 5 Häusern mit 4 Zweizimmer-, 14 Dreizimmer- und 10 Vierzimmerwohnungen, in einem der Häuser befindet sich außerdem eine Speiseanstalt mit Saal.

b. 4 Häuser mit je zwei Zweizimmer- und 5 Dreizimmerwohnungen.

Die Vierzimmerwohnungen haben ein Badezimmer, in den Dreizimmerwohnungen ist Platz für ein Bad vorhanden, die Einrichtung kann auf Wunsch der Mieter und gegen entsprechende Zinserhöhung jederzeit erfolgen.

IX. Serie: a. 12 Doppelwohnhäuser mit Erdgeschoß, I. Stock und ausgebautem Dachstock, mit 12 Zwei- und 48 Dreizimmerwohnungen,

b. 18 Einfamilienhäuser in drei Gruppen, enthaltend je eine Dreizimmerwohnung.

Alle Häuser der Serie sind aus Riegelmauerwerk erstellt.

X. Serie: Zwei Baublöcke zu je drei Häusern mit Erdgeschoß, I. und II. Stockwerk, jedes Haus enthält 6 Zweizimmerwohnungen.

XI. Serie: Drei zusammengebaute Doppelwohnhäuser mit 10 Wohnungen zu drei Zimmern und 8 zu zwei Zimmern, Küche als Wohnküche.

Alle Gemeindewohnungen haben natürlich Gas, Wasser und elektrisches Licht, Keller- und Estrichanteil.

## C. DIE WOHNUNGEN NACH DER GRÖSSE.

| | | Häuser | Wohnungen | Zimmer | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I. | Serie | 2 | 10 | — | 6 | 4 | — | — |
| II. | Serie | 4 | 30 | — | 13 | 17 | — | — |
| III. | Serie | 7 | 49 | — | 34 | 15 | — | — |
| IV. | Serie | 10 | 58 | — | 38 | 20 | — | — |
| V. | Serie | 8 | 32 | — | 12 | 20 | — | — |
| VI. | Serie | 2 | 8 | — | 8 | — | — | — |
| VII. | Serie | 12 | 60 | — | 11 | 49 | — | — |
| VIII. | Serie | 9 | 57 | — | 13 | 34 | 10 | — |
| IX. | Serie | 30 | 78 | — | 12 | 66 | — | — |
| X. | Serie | 6 | 36 | — | 36 | — | — | — |
| XI. | Serie | 3 | 18 | — | 8 | 10 | — | — |
| Total | | 93 | 436 | — | 191 | 235 | 10 | — |
| in % | | | 100 | — | 43,7 | 54,0 | 2,3 | — |

Ein- und Fünfzimmerwohnungen hat die Stadt überhaupt keine erstellt. Die Zwei- und Dreizimmerwohnungen zusammen machen 97,7% des Gesamtbestandes aus (Zürich 80%). Im Gesamtwohnungsbestand der Stadt Bern ist der prozentuale Anteil der einzelnen Größenklassen ein anderer; es entfielen am 31. Dezember 1928

auf Kleinwohnungen (1 bis 3 Zimmer) 73,9%, auf Mittelwohnungen (4 bis 5 Zimmer) 20,3% und auf Großwohnungen (6 und mehr Zimmer) 5,8%. Es ist jedoch bemerkenswert, daß die Kleinwohnung gegenüber der Vorkriegszeit unter den Neubauwohnungen bedeutend stärker vertreten ist, eine Verschiebung, die namentlich auf Kosten der Großwohnungen vor sich ging, wie aus der folgenden Tabelle [15]) deutlich ersichtlich ist. Von je 100 neuerstellten Wohnungen waren:

| | Wohnungen überhaupt | Kleinw. | Mittelw. | Großw. |
|---|---|---|---|---|
| Vorkriegszeit | | | | |
| 1910—1913 | 100 | 69,2 | 24,7 | 6,1 |
| Kriegszeit | | | | |
| 1914—1918 | 100 | 66,7 | 26,3 | 7,0 |
| Nachkriegszeit | | | | |
| 1919—1923 | 100 | 79,3 | 18,6 | 2,1 |
| 1924—1928 | 100 | 77,2 | 21,0 | 1,8 |

In den letzten vier Jahren ist also wieder ein schwaches Zurückgehen der Kleinwohnungen zugunsten der Mittelwohnungen festzustellen, allerdings sind auch die Großwohnungen weiter zurückgegangen, wenn auch nicht mehr in gleichem Maße wie vorher.

## D. DIE VERMIETUNG DER GEMEINDEWOHNUNGEN.

Wie bei den Zürcher Gemeindewohnungen, so war es auch bei denjenigen in Bern ausgeschlossen, die Mietzinse so festzusetzen, daß sie zur Verzinsung und Amortisation des Anlagekapitals ausgereicht hätten. Wohl wurde bei der Fixierung einerseits Rücksicht auf die Gestehungskosten genommen, doch mußte auch die soziale Lage der für die betreffenden Wohnungen in Betracht kommenden Mieterschaft in Betracht gezogen werden. Es ergaben sich so Mietzinse, die nach Angabe der städtischen Liegenschaftsverwaltung ungefähr 10—15% niedriger sind als in gleichwertigen privaten Wohnungen. Im Hinblick auf die ungenügende Verzinsung des in den Gemeindewohnungen investierten Kapitals und in Anbetracht der Tatsache, daß auch bei einer Erhöhung der Mietzinse diese noch lange nicht die von Bau-

[15]) Vgl. Vierteljahresbericht des statistischen Amtes der Stadt Bern 1928/IV S. 163.

genossenschaften und privaten Baubesitzern verlangten Sätze erreichten, wurde in den Jahren 1921 und 1922 eine Mietzinserhöhung durchgeführt. Doch wurde auch bei dieser Erhöhung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter Rechnung getragen. Es wurden nämlich nach Maßgabe des Gemeinderatsbeschlusses vom 30. März 1921 alle von der Arbeitslosigkeit betroffenen Mieter von der Zinserhöhung befreit, und außerdem wurde nach Gemeinderatsbeschluß vom 25. April des gleichen Jahres allen Mietern, bei denen der neue Mietzins 20% ihres Gesamteinkommens überstieg, der Mietzins auf 20% dieses Gesamteinkommens festgesetzt, wobei allerdings nicht unter die alten Ansätze heruntergegangen werden durfte. Für das Jahr 1921 betrug die Mindereinnahme infolge der Anwendung dieser Gemeinderatsbeschlüsse rund 12 300 Fr. (effektive Einnahme Fr. 357 823.—) [16]). Auf Ende des Jahres 1928 fielen unter die Vergünstigung noch 41 Mieter mit einer Gesamtreduktion von Fr. 5313.— [17]).

Bei der Zuteilung von Gemeindewohnungen an Wohnungssuchende werden vorab kinderreiche und wirtschaftlich schwache Familien berücksichtigt, städtischen Arbeitern wird dabei kein Vorrecht eingeräumt. Diese machen auch nur einen verhältnismäßig kleinen Teil der Mieter von in Gemeindebesitz befindlichen Wohnungen überhaupt aus. Es gliederten sich nach dem Beruf der Wohnungsinhaber die 882 der Gemeinde Bern gehörenden Mietwohnungen 1920 wie folgt [18]):

| | |
|---|---|
| Beamte und Angestellte der öff. Verwaltung | 10,8% |
| Arbeiter der öff. Verwaltung | 17,8 |
| Arbeiter privater Betriebe | 52,5 |
| Private Beamte und Angestellte | 3,2 |
| Selbständig Erwerbende | 6,3 |
| Berufslose und ohne Berufsangabe | 9,4 |

## IV. Basel.

In stärkerem Umfang trat in Basel die Wohnungsnot schon im Jahre 1872 auf und zwar als Folgeerscheinung der durch den deutsch-französischen Krieg bewirkten starken Zuwanderung aus

[16]) Vgl. Verwaltungsbericht der Stadt Bern 1921 S. 105.
[17]) Vgl. Verwaltungsbericht der Stadt Bern 1928 S. 218.
[18]) Vgl. Beiträge zur Statistik der Stadt Bern Heft 6 S. 55 Bern 1920.

dem Elsaß. Besonders wirkte sich die Knappheit auf die Mietzinse aus, die nach einem Flugblatt des sozialdemokratischen Arbeitervereins vom 28. August 1872 in anderthalb Jahren zum Teil um 50%, «in nicht wenigen Fällen binnen nur drei Quartalen auf das Doppelte stiegen». Am 1. September dieses Jahres richtete denn auch eine öffentliche Versammlung auf der Schützenmatte eine Massenpetition an den Regierungsrat, in der diesem der Gedanke nahegelegt wurde, daß nur der Bau von Wohnungen durch den Staat selbst der Wohnungsnot gründlich und auf die Dauer abhelfen könne. Die Regierung beurteilte jedoch die Lage als nur vorübergehender Natur und lehnte jede Intervention ab. Sie begründete diese Ablehnung damit, daß es nicht Aufgabe des Staates als des Vertreters der Gesamtheit sei, mit seinen Mitteln zugunsten einzelner Klassen einzutreten. Wirkliche Staatsunterstützung für Wohnungen wäre deshalb unstatthaft, weil ebenso für andere Lebensbedürfnisse und für andere Volksklassen Staatsunterstützung verlangt werden könnte. Es setzte denn auch bald eine lebhafte Spekulationsperiode im Baugewerbe ein, so daß in wenigen Jahren der Wohnungsmangel in einen Wohnungsüberfluß umschlug [19]).

Im letzten Jahrzehnt des vergangenen Jahrhunderts begannen dann die Städte, besonders in den deutschen Kantonen, der Wohnungsfrage im weitesten Sinne des Wortes und der Arbeiterwohnungsfrage im besondern erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Es wurden Wohnungsuntersuchungen in Basel, Bern, Solothurn, Aarau, Zürich, Winterthur und St. Gallen vorgenommen, Untersuchungen die zum Teil unerwartete Resultate zeitigten. Basel ist in der Schweiz mit der Durchführung einer Wohnungsenquête vorangegangen. Im Frühjahr 1888 wurde im Großen Rat auf Antrag der Sozialdemokraten eine allgemeine Wohnungsuntersuchung beschlossen, und diese im Februar 1889 durchgeführt. Das Ergebnis der in der Schweiz am berühmtesten gewordenen Erhebung ist niedergelegt in der Arbeit «Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel vom 1.—19. Februar 1889» von Prof. Karl Bücher, der die statistische Bearbeitung übernommen hatte, und zeigte, daß nicht mit ruhigem Gewissen behauptet werden konnte, es gebe in Basel keine Wohnungsfrage. Die Arbeit erregte hohe Aufmerksamkeit, und besonders in Arbeiterkreisen sah man als praktisches Ergebnis der Wohnungsenquête den Bau von Wohnungen durch den Staat vor-

[19]) Vgl. F. Mangold: Denkschrift über die staatlichen Maßregeln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse im Kanton Basel-Stadt. Basel 1906 S. 3.

aus. 1891 wurde ein Wohnungsmieterverein gegründet, der sich zur Aufgabe setzte, für die Interessen der Mieter einzustehen, den Bau von gesunden und billigen Staatswohnungen anzustreben und für ein Wohnungsgesetz Propaganda zu machen. Kurz nach der Gründung schon richtete dieser Verein an den Großen Rat das Gesuch, er möchte «in Anbetracht der klar zu Tage tretenden großen Uebelstände im Wohnungswesen, beschließen, es seien, ähnlich wie das in andern Städten bereits geschehen, vom Staate und auf Staatsboden Häuser zu erstellen, deren Wohnungen zu billigen Preisen vermietet werden sollen». Im Juni stellte die Freiland-Gesellschaft an den Regierungsrat dasselbe Begehren.

Daß die vorhandenen Uebelstände im Wohnungswesen ein Eingreifen des Staates rechtfertigten, stand für die Regierung außer Zweifel. Die Behandlung der Eingaben wurde daher sofort an die Hand genommen, und im Sommer 1896 überreichte der Regierungsrat dem Großen Rat einen «Ratschlag betreffend die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse». In diesem waren als Programm neben der legislativen Maßnahme des Erlasses eines Wohnungsgesetzes [20]) und eines neuen Gesetzes über die Straßenkorrektion auch die administrativen Maßregeln des Ankaufs von Wohnungen in der innern Stadt und deren Einrichtung nach den Vorschriften des Wohnungsgesetzes zum Zwecke der Vermietung, Ueberlassung von Baugrund zu günstigen Bedingungen an gemeinnützige Baugesellschaften, Erstellung billiger Wohnhäuser durch die öffentliche Verwaltung zur Vermietung an die Angestellten und Arbeiter derselben [21]) vorgesehen. Allerdings war die Regierung der Meinung, daß die Beschaffung von Wohnungen wesentlich Sache der privaten Betätigung bleiben solle; auch hatte der Regierungsrat bei diesen Angestelltenwohnungen mehr die Dienstwohnungen im Auge: in der Begründung zu diesem Programmpunkt wurde im Ratschlag aus-

[20]) Das Wohnungsgesetz wurde 1899 dem Großen Rat vorgelegt und am 5. April 1900 von diesem angenommen. Jedoch kam das Referendum gegen das Gesetz zustande, und in der Volksabstimmung wurde es verworfen (4412 Nein, 2306 Ja).

[21]) Dieser Programmpunkt wurde durch die Erstellung von 4 Häusern mit je 3 Wohnungen zu zwei und drei Zimmern für Angestellte der Straßenbahn (Klybeckstraße) im Jahre 1897 und eines Doppelwohnhauses mit 4 Wohnungen für Lehrer in Kleinhüningen 1898/99 in die Tat umgesetzt. Die Erfahrungen waren aber schlecht. Die Straßenbahner fühlten sich in den Wohnungen zu sehr unter Aufsicht, und bei den Lehrerwohnungen bestand keine genügende Nachfrage. Als es sich später darum handelte, in der Nähe eines zweiten Depots Arbeiterwohnungen zu bauen, zeigte eine Umfrage unter dem Personal, daß das Projekt keine Gegenliebe fand, so daß man es fallen ließ.
Vgl. F. Mangold: Denkschrift über die staatlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, Basel 1906.

geführt, die Regierung halte die Erhöhung der Zahl der Wohnungen in Staatsgebäuden für Staatsangestellte (Geistliche, Lehrer, Angestellte des Baudepartements, des Gas-, Wasser- und Elektrizitätswerkes) für wünschenswert.

Die Frage des Selbstbaues für den freien Markt wurde dann erst im Jahre 1911 mit einem Anzug im Großen Rat wieder aufgegriffen, ohne jedoch praktische Resultate zu zeitigen, obwohl die Regierung ihre früher durchaus ablehnende Haltung wesentlich gemäßigt hatte. Immerhin wurde 1912 ein Projekt ausgearbeitet, das die Ueberbauung des Sägergäßleinareals mit Wohnhäusern vorsah.

Als unter dem Druck der Wohnungsnot gegen Kriegsende die Frage des staatlichen Wohnungsbaues erneut in den Vordergrund gerückt wurde, griff der Große Rat auf dieses Projekt zurück und genehmigte Ende April 1919 eine Vorlage für die Erstellung von 6 Wohnhäusern mit 57 Wohnungen im Kostenvoranschlag von Fr. 1 075 000.— und am 15. September 1921 die Erstellung von zwei weiteren Wohnblöcken an der Utengasse mit 51 Wohnungen im Voranschlage von Fr. 600 000.—.

Die Wohnungen gliedern sich folgendermaßen:

| | Häuser | Wohnungen | Zimmer | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 |
| Sägergäßlein | 6 | 57 | 5 | 17 | 35 |
| Utengasse | 4 | 51 | 4 | 34 | 13 |
| | 10 | 108 | 9 | 51 | 48 |

Die Kosten für diese Wohnungsbauten beliefen sich für die Häuser im Sägergäßlein auf Fr. 1 029 175.— und für diejenigen an der Utengasse auf Fr. 617 246.—. An diese Ausgaben leisteten Bund und Kanton zusammen Beiträge in der Höhe von Fr. 338 000.—.

Eine Rendite dieser Ausgaben war natürlich bei den außergewöhnlichen Zeitverhältnissen aussichtslos. Es wurde daher für die Berechnung der Mietzinse einfach eine Verzinsung des investierten Kapitals zu 6% zugrundegelegt [22]). Beschränkende Bestimmungen für die Vermietung wurden nicht festgelegt, sodaß die Wohnungen beliebigen Interessenten offen stehen.

Der kommunale Wohnungsbau ist in Basel auf diese beiden Aktionen beschränkt geblieben. Allerdings reichten im Jahre 1925

[22]) Beschluß des Regierungsrates vom 30. September 1922.

5053 Stimmberechtigte dem Großen Rat ein Initiativbegehren für den Bau von Wohnungen durch die Einwohnergemeinde Basel ein. Nach dieser von der sozialistischen Partei lancierten Initiative sollte die Stadt in den Jahren 1926, 1927 und 1928 je 200 Wohnungen zu drei und vier Zimmern erstellen. Ferner sollte sich die Einwohnergemeinde bis zur Hälfte des jeweiligen Anteilscheinkapitals unter Berechnung eines mäßigen Zinsfußes an gemeinnützigen Baugenossenschaften beteiligen und an solche Genossenschaften nicht rückzahlbare Beiträge bis zum Höchstbetrage von 25 Prozent der Bausumme gewähren. An dem Plan war vor allem interessant, daß bei der Festsetzung der Mietzinse dieser Wohnungen, bei deren Vermietung übrigens vor allem Familien mit geringem Einkommen und mit Kindern berücksichtigt werden sollten, nicht auf die Gestehungskosten, sondern auf die Einkommensverhältnisse und auf die Zahl der nicht erwerbsfähigen Familienangehörigen der Mieter abgestellt werden sollte. Die Verbilligung sollte für die Gemeindewohnungen im Durchschnitt 25% betragen und für Genossenschaftswohnungen mindestens dem Prozentsatz des unverzinslichen und nicht rückzahlbaren Beitrages aus öffentlichen Mitteln entsprechen. Der Große Rat erklärte am 9. Juli 1925 diese Initiative als erheblich und überwies sie dem Regierungsrate zur Berichterstattung. Dieser war jedoch der Auffassung, daß der vorgeschlagene Weg überaus gefährlich und daher für den Staat ungangbar sei, weil der private Unternehmer, der natürlich nicht zu den gleich niedrigen Preisen vermieten könne, zwangsläufig konkurrenzunfähig würde. Der Staat müßte dann immer wieder weitere Wohnungen erstellen, ohne daß jedoch der Wohnungsbedarf gedeckt werden könne, wie es das Zürcher Beispiel anschaulich zeige, ganz abgesehen von der Unmöglichkeit der Mittelbeschaffung, um einer solchen Aufgabe gerecht zu werden [23]).

Nach Anhören des Berichtes des Regierungsrates beschloß der Große Rat Nichteintreten. Das Initiativbegehren wurde dann auch in der Volksabstimmung vom 26./27. Juni 1926 mit dem allerdings außerordentlich knappen Stimmenmehr von 11009 Nein gegen 10614 Ja verworfen.

Zur Vervollständigung des Bildes über die Wohnbautätigkeit der öffentlichen Verwaltung ist hier noch die Wohnkolonie anzuführen, die sie auf dem Dreispitzareal für die Angestellten der

[23]) Vgl. Bericht des Regierungsrates an den Großen Rat über das Initiativbegehren betreffend den staatlichen und genossensch. Wohnungsbau, 25. II. 26.

städtischen Straßenbahn errichtet hat. Wenn diese Wohnungen auch nicht unter die Definition der kommunalen fallen, so sind sie insofern auch keine reinen *Werkbauten*, als einmal die Erstellung durch Staatskredit ermöglicht und der Beschluß dazu unter dem Druck der allgemeinen Wohnunsgnot gefaßt wurde, um die als Wohnlage für das Personal des Dreispitzdepots in Betracht kommenden Quartiere Breite und Gundeldingen zu entlasten und dem Wohnungsmangel besonders des Gundeldingerquartiers bis zu einem gewissen Grade abzuhelfen. Die mit einem Bauaufwand von rund 2 Millionen Franken in drei Etappen während der Jahre 1919—1923 erstellte Kolonie enthält 15 Doppelhäuser mit 60 Dreizimmerwohnungen, und 7 Doppelhäuser mit 28 Zweizimmerwohnungen, ferner ein Verkaufslokal mit zwei weitern Zweizimmerwohnungen, im ganzen also 90 Wohnungen.

## V. Winterthur.

Die Stadt Winterthur hat die ersten Versuche mit kommunalen Wohnungen schon sehr früh gemacht, und zwar gab den Anstoß zur Inangriffnahme von Eigenbauten eine Meinungsverschiedenheit mit einer Baugesellschaft. Im Jahre 1872 wollte sich die Stadt am Kapital der «Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnungen» mit Fr. 30 000.— beteiligen, unter der Bedingung, daß der Stadtrat, solange er im Besitze von mindestens 60 Aktien zu Fr. 500.— sei, einen Vertreter als Mitglied des Verwaltungsrates bezeichnen könne. Da die Gesellschaft auf diese Bedingung nicht eingehen wollte, irrtümlicherweise aber unterdessen schon eine 10%ige Einzahlung von 3000 Franken erfolgt war, beschränkte der Stadtrat seine Beteiligung auf diesen Betrag, beschloß die Summe von Fr. 30 000.— für den gleichen gemeinnützigen Zweck, aber auf eigene Rechnung zu verwenden und ließ 3 Wohngebäude mit insgesamt 8 Wohnungen erstellen. Jedoch schon 1874 ermächtigte die Gemeindeversammlung den Stadtrat zum Verkauf von zweien dieser Häuser, der denn auch im Jahre 1875 vollzogen wurde.

Die zweite Aktion der Stadtgemeinde für den Bau billiger Wohnungen begann 1907. In diesem Jahr wurden mit der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnungen Verhandlungen geführt, in der Absicht, unter Beteiligung von Industriellen und der Stadt Arbeiter-

häuser durch diese Gesellschaft bauen zu lassen. Da aber die Unterhandlungen zu keinem Resultat führten, beschloß die Stadt am 22. März, für ihre Arbeiter und Angestellten selbst 7 Wohnhäuser mit 11 Drei- und 8 Vierzimmerwohnungen zu errichten.

Wie in den meisten andern Städten, stellte sich auch in Winterthur gegen Kriegsende großer Wohnungsmangel ein, sodaß die Stadt erneut zum Eingreifen gezwungen war.

In der folgenden Tabelle stellen wir die von ihr in den Jahren 1918—1921 erbauten Wohnhäuser zusammen:

| Bezug | Häuser | Wohnungen | Zimmer | | | | Kosten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| 1918 | 1 | 10 | — | — | 10 | — | 175 628.— |
| 1920 | 3 | 10 | — | 4 | 4 | 2 | 245 672.— |
| 1920 | 3 | 6 | — | — | 6 | — | 210 732.— |
| 1921 | 43 | 48 | — | — | 11 | 37 | 2 016 782.— |
| | 50 | 74 | — | 4 | 31 | 39 | 2 648 814.— |

Außer diesen Häusern hat die Stadt in Verbindung mit dem Kanton in der gleichen Zeit 56 Barackenwohnungen erstellt, denen jedoch natürlich nur provisorischer Charakter zukommt.

Um die Mittel der Gemeinde nicht allzusehr zu immobilisieren, wurde in der Gemeindeabstimmung vom 3. Dezember 1922, also schon ein Jahr nach der Erstellung, dem Stadtrat die Ermächtigung erteilt, die Häuser der Kolonie im Vogelsang (43 Häuser mit 48 Wohnungen) bei sich bietender Gelegenheit zu veräußern. Für den Verkauf führte der Stadtrat an, daß mit der Erstellung und dem Bezug der Wohnungen ihr Zweck, die Bekämpfung der Wohnungsnot, erfüllt sei und durch den Verkauf nicht verloren gehe. Dann hatte der Besitz der Wohnhäuser die Stadt schon große Opfer gekostet, so betrug z. Beispiel das Betriebsdefizit für die städtischen Wohnungen im Jahre 1920 38 700.— Fr., 1921 (nach einem Mietzinsaufschlag!) 33 512 Fr. Das Gesamtdefizit seit 1918 erreichte gegen Ende 1922 die Höhe von 89 850 Fr. Der Stadtrat hielt es unter diesen Umständen nicht für gerechtfertigt, daß die Stadt weitere große Lasten zugunsten einer verhältnismäßig kleinen Zahl von Einwohnern trage [24]).

Immerhin wurde durch die Aufstellung eines bestimmten Kaufvertrages dahin gewirkt, daß die Häuser nicht Spekulationsobjekt

[24]) Vgl. Beschluß der großen Gemeinderates vom 18. Oktober 1922.

werden konnten. Der Käufer mußte sich verpflichten, das Wohnhaus innerhalb der ersten 10 Jahre nach dem Kauf nicht wieder zu veräußern. Für den Fall, daß aus zwingenden Gründen ein Verkauf vorgenommen werden müsse, sicherte sich die Stadt das Vorkaufsrecht.

Mit der Veräußerung der Häuser wurde im Jahre 1924 begonnen, 1927 war die ganze Kolonie liquidiert. Die Stadt erlitt dabei im gesamten einen Verlust von Fr. 217 000.—

## VI. Solothurn.

In Solothurn wurde vom Gemeinderat am 2. August 1916 eine Motion, «ob nicht von der Gemeinde einige einfache Wohnhäuser erstellt werden sollten, die in erster Linie zur Aufnahme solcher hier niedergelassener Familien bestimmt sind, welche wegen großer Kinderzahl keine oder nur sehr schwer Aufnahme finden» als erheblich erklärt und zur Untersuchung eine Spezialkommission eingesetzt. Auf Grund einer durchgeführten Wohnungsenquête stellte diese fest, daß in der Gemeinde Solothurn ein Wohnungsmangel herrsche, hauptsächlich als Folge der außerordentlich großen Zuwanderung von Industriearbeitern, wie er sonst nur in größern Städten in Erscheinung trete. Namentlich fehlten die Wohnungen von zwei bis vier Zimmern. Die Kommission gab der Ansicht Ausdruck, es solle der Bau der nötigen Wohnungen von der Gemeinde durchgeführt werden.

Die Einwohnergemeinde vom 30. November 1917 beschloß die Veranstaltung einer Ideenkonkurrenz unter stadtsolothurnischen Architekten für den Bau von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern, um dann auf Grund der Resultate durch Gewährung von Vergünstigungen seitens der Gemeinde (Abtreten von Baugrund zum Selbstkostenpreis, Beiträge an die Tiefbaukosten) die private und genossenschaftliche Baulust anzuregen, ferner gewährte sie die Kredite für die Vorarbeiten zu kommunalen Wohnungsbauten. Pläne und Kostenvoranschläge lagen in der Einwohnergemeinde vom 7. Mai 1918 vor, und diese hatte zu entscheiden, «ob sie in den sauren Apfel des kommunalen Wohnungsbaues beißen wolle oder nicht» [25]). Die Gemeinde beschloß angesichts der großen Steigerung der Woh-

[25]) Protokoll der Einwohnergemeinde S. vom 7. Mai 1918.

nungsnot die Ausführung eines Projektes von 12 Häusern mit 6 Vierzimmer-, 12 Dreizimmerwohnungen mit und 12 Dreizimmerwohnungen ohne Wohnküche und 6 Zweizimmerwohnungen, die hygienisch einwandfrei, dagegen ohne jeglichen Luxus sein sollten, zu einem Voranschlag von Fr. 733 000.— ohne Bodenpreis.

Am 5. Juni 1919 beschloß die Einwohnergemeinde auf Antrag des Gemeinderates die Weiterführung des kommunalen Wohnungsbaues, um die sonst notwendig werdende, höchst unerfreuliche Inanspruchnahme von Schulhäusern und andern öffentlichen Gebäuden zu Wohnzwecken zu vermeiden und außerdem der drohenden Arbeitslosigkeit im Baugewerbe zu begegnen. Es wurde daher die Erstellung einer Gruppe von 4 Doppelhäusern mit 20 Wohnungen zu 3 Zimmern + Bad im Gesamtvoranschlag von rund 500 000.— Fr. beschlossen. Die gleiche Versammlung beschloß auch, inskünftig auf jeden kommunalen Wohnungsbau zu verzichten.

Trotz dieser 56 erstellten Wohnungen konnte die Wohnungsnot jedoch nur in geringem Maße gehoben werden, der Zuwachs genügte insoweit, als wenigstens alle obdachlos gewordenen Familien untergebracht werden konnten.

Die Kosten dieser Gemeindewohnbauten, die ganz zu Lasten der Gemeinde gingen, da sie weder Subventionen à fonds perdu noch Darlehen erhielt, beliefen sich auf Fr. 1 480 423.—. Die Wohnungen werden an jedermann vermietet, der für regelmäßige Bezahlung der Mietzinse und geordnete Haushaltungsführung gewisse Garantien bietet. Für die Berechnung der Mietzinse, die nach Angaben der Gemeindeverwaltung 12—15% niedriger sind als die ortsüblichen Mietzinse gleichartiger Wohnungen, wurden keine besondern Richtlinien aufgestellt; daß sie die zur Verzinsung des Anlagekapitals und der Amortisation notwendige Höhe nicht erreichen, beweist der Umstand, daß die Gemeinde jährlich im Durchschnitt 32 000 Fr. zuzulegen hat.

## VII. Aarau.

In Aarau nahm die Wohnungsnot 1917 stark zu und steigerte sich in der Folge immer mehr und mehr. Nach einer durch die Polizei ausgeführten Wohnungsaufnahme standen im Herbst 1917 von 2273 Wohnungen nur deren 7, das sind 0,38%, leer. Außer dem

fast völligen Stillstand der privaten Bautätigkeit, wie er in dieser Zeit allgemein in Erscheinung trat, war die Ursache dieses Zustandes der große Zuzug von Wohnbedürftigen, den die verschiedenen in dieser Zeit für den Krieg direkt oder indirekt stark beschäftigten Industrien mit sich brachten. Der Gemeinderat hielt es daher als Pflicht der Stadt, durch Bau von Gemeindewohnungen selbst nach Kräften der Wohnungsnot zu steuern. Dabei setzte er als selbstverständlich voraus, daß die Gemeinde ihre Fürsorge in dieser Richtung auf diejenigen beschränken müsse, die nur bescheidene Wohnungsansprüche machten und sich mit 3—4 Zimmerwohnungen begnügten [26]).

Zur Gewinnung von Projekten veranstaltete der Gemeinderat unter den in Aarau niedergelassenen Architekten ein Preisausschreiben. Am 8./9. Juli 1918 beschloß dann die Einwohnergemeinde den Bau von zwei Arbeiterdoppelhäusern und zwei Angestelltenhäusern mit insgesamt 12 Wohnungen (4 Vierzimmer- und 8 Dreizimmerwohnungen) und bewilligte hierfür einen Kredit von Fr. 350 000.—.

Die Ortsbürgergemeinde trat am 9. Juli 1918 das nötige Land unentgeltlich an die Einwohnergemeinde ab. Gleichzeitig wurde der Gemeinderat von der Einwohnergemeinde beauftragt, ihr ein neues Programm vorzulegen. Dies geschah am 18. August 1919, an welchem Datum die Einwohnergemeinde ein Projekt für den Bau eines Reihenhauses mit 15 Wohnungen (2 Vierzimmer-, 11 Dreizimmer-, 2 Zweizimmerwohnungen) im Voranschlag von Fr. 285 000.— genehmigte.

Entgegen einem Antrage des Gemeinderates, der vorderhand vom Bau weiterer Gemeindewohnungen absehen wollte, weil wahrscheinlich das Angebot genügend groß sein werde, beauftragte die Einwohnergemeindeversammlung auf Antrag der Rechnungskommission am 15. Dezember 1919 den Gemeinderat, der Sommergemeinde 1920 ein neues Projekt über Fortsetzung des kommunalen Wohnungsbaues, vorzulegen. Am 8. Juni 1920 kam der Gemeinderat diesem Auftrage nach, führte zugleich aber aus, daß der Gemeinde einfach das Geld mangle und der kommunale Wohnungsbau eingestellt werden müsse, ob man wolle oder nicht. «Wir halten dafür, daß, auch wenn das Geld wieder leichter erhältlich wird, die Erstellung von Wohngebäuden durch die Stadt nicht fortgesetzt werden sollte, und daß der Wohnungsnot auf anderm Wege besser

[26]) Vgl. Der Gemeinderat Aarau an die Einwohner- und an die Ortsbürgergemeinde, Aarau 14. Juni 1918.

begegnet werden kann» [27]). Die Deckung des Wohnungsbedarfes müsse in erster Linie wieder der privaten Initiative überlassen werden. «Insbesondere werden die Industriellen der Wohnungsnot und ihrer Beseitigung ihre ganze Aufmerksamkeit widmen müssen. Bei aller Anerkennung der der Wohnbau-Genossenschaft geleisteten finanziellen Hilfe müssen wir mit der Baukommission wünschen, daß die Industriellen in dieser Hinsicht noch mehr tun. Denn der Zuzug der industriellen Arbeiterschaft ist eine der wesentlichen Ursachen des Wohnungsmangels.» Die Gemeindeversammlung stimmte darauf einem Antrag der Rechnungskommissionsmehrheit auf nur vorläufige Einstellung des kommunalen Wohnungsbaues zu und beauftragte den Gemeinderat, die Frage der Fortsetzung der Sommergemeinde 1921 neuerdings zur Beschlußfassung zu unterbreiten. Die sozialistische Partei stellte zu diesem Beschluß im Oktober den Wiedererwägungsantrag, der aber von der Gemeindeversammlung abgelehnt wurde. In der Folge zeigte sich dann auf dem Wohnungsmarkte eine merkliche Entspannung, sodaß der Gemeinderat der Einwohnergemeinde im Juni 1921 die endgültige Einstellung des kommunalen Wohnungsbaues vorschlug. Indessen erlag dieser Antrag gegenüber einem andern, der die Kreditbewilligung von 250 000.— Fr. zur Erstellung eines Arbeiterreihenhauses vorschlug. Die nach diesem Beschluß in Angriff genommenen und 1922 fertiggestellten drei Doppelhäuser an der Erlinsbach- und der Scheibenstraße enthalten 12 Dreizimmer- und 2 Zweizimmerwohnungen.

## VIII. Biel.

Am 18. März 1914 reichte die Arbeiter-Union folgendes Initiativbegehren ein: «Die unterzeichneten Stimmberechtigten, um der Wohnungsnot und dem Hochstande der Mietzinse entgegenzutreten, verlangen: Die sofortige Erstellung von Wohnhäusern mit total wenigstens 50 Wohnungen zu zwei bis drei Zimmern durch die Gemeinde Biel, und das Vermieten dieser Wohnungen zu billigen Mietzinsen». Dabei war der Gedanke wegleitend, daß die Gemeinde weder ein Geschäft machen (1914!) noch aber Geld verlieren sollte, sondern daß der Mietzins die Verzinsung des Anlagekapitals, den

[27]) Der Gemeinderat Aarau an die Einwohnergemeinde 8. VI. 1920.

Unterhalt der Gebäude und eine 1%ige Amortisation decken müsse, wogegen die Verwaltung durch die Gemeinde unentgeltlich zu erfolgen habe. Der erforderliche Kredit von 320 000 Fr. für die Erstellung von 6 Häusern wurde jedoch in der Gemeindeabstimmung nicht bewilligt, sodaß von der Ausführung vorläufig abgesehen werden mußte. Erst Ende 1917, als sich die Kriegseinflüsse auf dem Wohnungsmarkte geltend machten, wurde die Projektvorlage von 1914 erneut aufgegriffen und denn auch am 28. Oktober der nun erforderliche Kredit von 500 000 Fr. bewilligt. Die 6 Ende 1918 bezugsbereiten Gebäude enthalten zusammen 48 Wohnungen, darunter 24 Zwei- und 24 Dreizimmerwohnungen, die Küchen als Wohnküchen ausgebaut.

## IX. Uebrige deutsche Schweiz.

In den übrigen Ortschaften, die noch kommunalen Wohnungsbau aufzuweisen haben, war dieser nur ganz unbedeutenden Umfangs; das Ergebnis ist in der folgenden Tabelle zusammengefaßt.

| | Wohnungen | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1919 | 1920 | 1921 | 1922 |
| Burgdorf | 12 | 8 | — | — |
| Zug | — | 12 | — | — |
| Oerlikon | — | — | — | 16 |
| Glarus | — | 12 | — | — |
| Thun | 8 | — | — | — |
| Frauenfeld | — | 6 | — | — |
| Brugg | — | 4 | — | — |

Für Glarus ist zu erwähnen, daß diese Ortschaft die 1920 erbauten 12 Einfamilienhäuser im Verlauf der Jahre 1925 bis 1928 veräußert hat. Infolge der hohen Gestehungskosten waren die Häuser für die Gemeinde nicht nur schlecht verzinslich, sondern die Zinsen wurden sogar öfters durch die Aufwendungen für Reparaturen absorbiert. Nach dem Verkauf (Versteigerung) belief sich der Totalverlust für die Gemeinde schließlich auf 72 000 Franken.

## X. Zusammenfassung.

Wenn man von den durch die anormalen Zeitverhältnisse bedingten Kapitalverlusten absieht, kann man sagen, daß die Gemeinden mit ihren Wohnhäusern keine schlechten Erfahrungen gemacht haben. Waren die Wohnungen während der Wohnungsnot aus einleuchtenden Gründen begehrt, so blieben sie es auch mit der fortschreitenden Verbesserung des Wohnungsmarktes und standen daher nie leer. Infolge der günstigen Mietpreisgestaltung wird das Innehaben einer Gemeindewohnung in den für diese in Betracht kommenden Mieterkreisen als ein gewisses Privileg angeschaut.

Während in Zürich zuerst (bis 1926) die Bediensteten der Stadt gegenüber den privaten Arbeitern und Angestellten ein Vorrecht auf die Zuweisung einer kommunalen Wohnung besaßen, standen diese in den andern Städten immer gleichmäßig allen Bevölkerungskreisen offen, allerdings meist mit der Beschränkung auf kinderreiche und wirtschaftlich schwächere Familien. Basel kennt auch diese Beschränkung nicht, doch wirkt hier die unglückliche Mietskasernenbauart und die Lage (Arbeiterquartier) in gewissem Sinne ausscheidend. Zahlenmäßige Aufzeichnungen über die Zusammensetzung der Mieter aus städtischen und privaten Angestellten und Arbeitern bestehen leider nicht. In Bern sind die Zahlen für alle in Gemeindebesitz befindlichen Wohnungen 1920 festgestellt worden (s. S. 46); es geht daraus hervor, daß die privaten Angestellten und Arbeiter weit überwiegen. Auch in Zürich dürfte sich das Verhältnis seit der Aufhebung des Vorrechtes wesentlich zu deren Gunsten verschoben haben. In Basel sind maximal 10% der Mieter Staatsangestellte.

Die Mietzinse werden mit großer Regelmäßigkeit bezahlt; nicht zuletzt darum, weil die öffentliche Verwaltung in dieser Beziehung so unnachsichtlich ist wie der private Häuserbesitzer. So ist die oft vertretene Meinung, die Gemeinde werde die Mieter ihrer eigenen Wohnungen bei Nichtbezahlung der Miete nicht betreiben, völlig irrig. Allgemein scheiden die Gemeinden scharf zwischen Wohnungsvermietung und Armenfürsorge, d. h. auch bei wirtschaftlicher Notlage (Krankheit, Geburt etc.) eines Mieters wird die Zahlung des Mietzinses weder gestundet noch erlassen, hingegen wird dann meist die Aufmerksamkeit einer Fürsorgestelle auf den betreffenden Fall gelenkt, die dann unter Umständen die Mietzinsverpflichtung des Betroffenen gegenüber der Verwaltung übernimmt.

Art und Weise der Mietzinsentrichtung sind örtlich verschieden; zum Teil erfolgt sie vierteljährlich, zum Teil monatlich, in beiden Fällen entweder als Vorzinsung (Zürich) oder als Nachzinsung. Die Vorzinsung bedeutet eine gewisse Sicherung gegen Mietzinsausfälle, ebenso die monatliche Entrichtung. Diese hat gegenüber der vierteljährlichen die Vorteile, daß beim Mieter ein längeres Aufsparen größerer Geldbeträge und damit die Versuchung, sie bei sich zeigendem — nicht immer dringendem — Bedarf anzugreifen, vermieden wird; außerdem erzielt die öffentliche Verwaltung bei dieser Zahlungsweise einen besonders bei umfangreicherem Häuserbesitz nicht unerheblichen Zinsgewinn, während ein solcher bei den Mietern natürlich nicht in Betracht fällt.

Der Mieterwechsel ist gering. Nur in seltenen Fällen ist die Gemeinde genötigt, zur Kündigung zu schreiten, so zum Beispiel bei böswilliger Nichtbezahlung der Miete, bei dauernder grober Vernachlässigung der Wohnung, bei ernstem Streit zwischen den Mietern oder bei anstößigem Lebenswandel. Die Mieter kündigen die Gemeindewohnungen aus Gründen, die für den Wohnungswechsel allgemein in Betracht kommen: Stellenwechsel, Wohnortsänderung usw. Auch eintretende wirtschaftliche Besserstellung und damit Uebersiedlung in eine bessere oder größere Wohnung sind Ursachen des Wechsels; oft wird auch der Umzug in eine Genossenschaftswohnung von der Verwaltung selbst vermittelt (Basel), oder diese verfügt (Zürich) unter ihren Mietern einen Wohnungstausch, z. B. zwischen einer größer gewordenen und einer kleineren Familie.

In allen Städten wird regelmäßig eine *Wohnungskontrolle* durchgeführt, wobei örtlich dann allerdings wieder verschieden vorgegangen wird. In Zürich befindet sich außerdem in jeder größern Kolonie ein Hauswart.

Mit Rücksicht darauf, daß die Wohnungen hauptsächlich an Familien mit Kindern vermietet sind und zum Teil während des Krieges mit nicht erstklassigem Material erbaut wurden — bei durchschnittlich besserer Bauart der Gemeindewohnungen als der spekulativen — erfordert der Unterhalt etwas große Aufwendungen. Dabei ist aber nicht außer Acht zu lassen, daß diese oft höher erscheinen, weil in der Regel die Gemeinde mehr für Reparaturen aufwendet und diese auch prompter ausführt als normalerweise der private Hausbesitzer.

Bei der Betrachtung der Größengliederung der Wohnungen für alle Gemeinden bietet sich uns dasselbe Bild, wie es schon aus den Einzelbehandlungen der beiden Städte Zürich und Bern bekannt ist (Vgl. untenstehende Tabelle).

Das Hauptkontingent stellen die Dreizimmerwohnungen, dann folgen die Zwei- und Vierzimmerwohnungen; Einzimmerwohnungen sind nur ganz schwach vertreten.

*Die Wohnungen nach der Zimmerzahl.*
(1914—1929)

| | Wohnungen | Zimmer | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Zürich | 1314 | 2 | 231 | 810 | 260 | 11 |
| Bern | 436 | — | 191 | 235 | 10 | — |
| Basel | 108 | 9 | 51 | 48 | — | — |
| Winterthur | 74 | — | 4 | 31 | 39 | — |
| Solothurn | 56 | — | 6 | 44 | 6 | — |
| Biel | 48 | — | 24 | 24 | — | — |
| Aarau | 41 | — | 4 | 31 | 6 | — |
| Burgdorf | 20 | — | 6 | 14 | — | — |
| Oerlikon | 16 | — | 2 | 10 | 4 | — |
| Zug | 12 | — | — | 2 | 2 | 8 |
| Glarus | 12 | — | — | 12 | — | — |
| Thun | 8 | — | — | 8 | — | — |
| Frauenfeld | 6 | — | — | 2 | 4 | — |
| Brugg | 4 | — | — | 2 | 2 | — |
| Total | 2155 | 11 | 519 | 1273 | 333 | 19 |

Wenn wir den Prozentzahlen der Vertretung der einzelnen Größenklassen vergleichsweise diejenigen der drei Städte Zürich, Basel und Bern allein gegenüberstellen, so ergibt sich folgendes Bild:

Es entfallen auf die Wohnungen:

| mit | in den 14 Gemeinden | in Zürich | in Basel | in Bern |
|---|---|---|---|---|
| 1 Zimmer | 0,5 | 0,2 | 8,3 | — |
| 2 Zimmern | 24,1 | 18 | 47,2 | 43,7 |
| 3 Zimmern | 59,1 | 62 | 44,5 | 54 |
| 4 Zimmern | 15,4 | 19 | — | 2,3 |
| 5 Zimmer | 0,9 | 0,8 | — | — |
| | 100 | 100 | 100 | 100 |

Die Kleinwohnungen zusammen machen also 83,7 Prozent des Gesamtbestandes aus. Wenn auch die Kleinwohnung, insbesondere

die Dreizimmerwohnung gegenwärtig unzweifelhaft die meistbegehrte Wohnung ist und man also sagen könnte, daß sich in diesem Falle die Produktion der Nachfrage angepaßt hätte, so ist doch nicht zu vergessen, daß die Kleinwohnung ihre Begehrtheit weniger ihrer Größe als einem zusagenden Mietpreis verdankt. Die Verteuerung der Lebenshaltung als Kriegsfolge hat sich zum Teil in einer Wohnungsbeschränkung ausgewirkt. Wie stark übrigens die Zunahme des Kleinwohnungsbaues [28]) war, geht aus der folgenden Tabelle hervor, die wir dem letzten Vierteljahresbericht 1928 des statistischen Amtes der Stadt Bern entnehmen:

Durchschnittlich pro Jahr neuerstellte Wohnungen von 1—3 Zimmer auf je 10 000 Einwohner.

| | 1914/18 | 1919/23 | 1924/28 |
|---|---|---|---|
| Zürich | 17,2 | 16,4 | 60,5 |
| Basel | 12,4 | 19,4 | 47,7 |
| Bern | 11,4 | 40,9 | 55,3 |
| St. Gallen | 0,4 | 1,2 | 0,9 |
| Biel | 7,7 | 17,6 | 50,6 |
| Thun | 11,1 | 37,4 | 37,7 |
| Burgdorf | 6,4 | 23,3 | 22,0 |

Wenn man einerseits sagen kann, daß mit sinkendem Einkommen die Ausgabenquote für die Wohnung steigt, so ist absolut gesehen diese Quote doch so gering, daß sie eben nur zur Bezahlung einer kleinen Wohnung ausreicht. Als Folge ergibt sich dann bei vielköpfigen Familien — eine kleine Wohnung braucht ja an sich nicht ungesund zu sein — eine hygienisch höchst anfechtbare Woh-

[28]) Auch unter den kommunalen Wohnungsbauten des Auslandes dominieren die Kleinwohnungen. So setzt sich der ganze neugeschaffene Wohnungsbesitz der Stadt Wien — von 1923 bis 1928 baute die Stadt rund 33 000 Wohnungen, bis 1932 sollen es deren 60 000 werden — restlos aus Kleinwohnungen, um nicht zu sagen Kleinstwohnungen zusammen, und zwar einzig und allein aus dem schon oben angeführten Grunde, weil dieser Wohnungstypus seines niedern Mietzinses wegen zur Volkswohnung im eigentlichen Sinne geworden ist. Allerdings ist zu bemerken, daß die niedern Mietzinse der Wiener Kleinwohnungen, die sich zwischen 6 und 10 Schilling im Monat bewegen und nur etwa 1/8 des Vorkriegszinses ähnlicher Wohnungen ausmachen, nicht allein auf die Wohnungsgröße zurückzuführen sind. Wohl sind in diesen Beträgen die Kosten der Verwaltung, der Betriebsaufwendungen und der Gebäudeerhaltung eingerechnet, dagegen keine Posten für die Verzinsung oder Tilgung der für den Wohnungsbau aufgewendeten Kapitalien. Da nämlich der Wiener Wohnungsbau nicht mit Hilfe von Anleihen, sondern durch eine Wohnbausteuer finanziert wird, es sich also bei den aufgewendeten Summen um Steuergelder handelt, verzichtet die Gemeinde auf eine Verzinsung und Tilgung; sie erblickt den Gegenwert der ein für allemal verausgabten Gelder in den gesunden Wohnungen mit all ihren Vorteilen. Vgl. E. Musil: «Das Wohnungswesen Oesterreichs», 10. Heft der kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen. S. 66 ff. München 1928.

nungsüberfüllung. Für Familien mit Kindern beiderlei Geschlechts ist die Dreizimmerwohnung unbedingt als Minimalforderung anzusprechen. Es ist daher eigentlich befremdend, daß sich unter den kommunalen Wohnungen besonders in Basel und in Bern eine relativ so hohe Zahl von Zweizimmerwohnungen befindet. Dies scheint umsomehr als verwunderlich, als immer wieder die Schwierigkeit betont wird, mit der kinderreiche Familien bei der Wohnungssuche zu kämpfen haben, und diesen auch demgemäß meist ein Vorrecht bei der Zuweisung von Gemeindewohnungen eingeräumt wird. Zürich ist etwas andere Wege gegangen, indem es auch den Bau von Vierzimmerwohnungen vorgenommen hat, die zahlenmäßig sogar stärker als die Zweizimmerwohnungen vertreten sind. Allerdings ist hier zu bemerken, daß mehr als die Hälfte der 260 von dieser Stadt erbauten Vierzimmerwohnungen auf die Riedtlikolonie entfallen, die wie bereits oben angeführt, aus Mittelstandswohnungen besteht. Nun ist es aber eine alte Tatsache, daß die kinderreichen Familien in der Regel nicht im Mittelstand, sondern in der Arbeiterbevölkerung zu finden sind. Es wäre jedoch auch nicht richtig zu vermuten, die öff. Verwaltung habe ihre Aufgabe verkannt. Was hier zum Ausdruck kommt, ist die Tatsache, daß die Gemeinden mit den nur beschränkt zur Verfügung stehenden Mitteln soviel Wohnungen als möglich errichten wollten, und andrerseits wieder, daß eben in erster Linie die Mietpreise für die Wohnungssuchenden entscheidend sind und erst nachher der Raumbedarf berücksichtigt werden kann. Große Wohnungen hätten kaum zu Preisen vermietet werden können, die für Bewerber mit niedrigem Einkommen erschwinglich gewesen wären, es sei denn, man hätte ständig Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gewährt. Daß manchmal auch in gewissem Rahmen auf die Einkommensverhältnisse der Mieter Rücksicht genommen wurde, zeigte das auf Seite 46 angeführte Beispiel der Stadt Bern, die unter gewissen Bedingungen den Mietern ihrer Wohnungen Mietzinsermäßigungen gewährte. In diesem Zusammenhange ist auch auf das *Basler* Gesetz über die Ausrichtung von Beiträgen an die Wohnungsauslagen kinderreicher Familien (4. November 1926) hinzuweisen. Vor allem ist es diese Stadt, die der Diskrepanz zwischen Einkommen und Wohnungsbedarf der kinderreichen Familien Rechnung trug. «Das Einkommen minderbemittelter kinderreicher Familien reicht nicht aus, um eine dem Bedürfnis entsprechende Wohnung mieten zu können. Solche Familien sind gezwungen, sich Beschränkungen aufzuerlegen, welche Gesundheit und Mo-

ral der heranwachsenden Generation gefährden. Wir glauben deshalb, daß eine Mietzinsbeihilfe für kinderreiche Familien angesichts der hohen Mietpreise durchaus im Aufgabenkreis des Staates liegt» [29]). Die Subventionierung des Baues einer bestimmten Zahl von Wohnungen zum Zwecke der Verbilligung der Mietzinse hat den Nachteil, daß sie nur einer meist sehr beschränkten Zahl von Familien zugute kommt. Man ging daher dazu über, allen armen Familien mit Kindern einen Beitrag an ihre Wohnungsauslagen zu verabfolgen, der nicht als Armenunterstützung gilt. Nach dem Gesetz erhalten alle wenigstens seit fünf Jahren in Basel wohnenden Familien mit mindestens vier minderjährigen Kindern folgende Beiträge:

Bei einem jährlichen Gesamteinkommen bis 2500 Franken 30% der bezahlten Jahresmiete, im Maximum 350 Franken;

bei einem jährlichen Gesamteinkommen von 2501—3000 Fr. 20% der bezahlten Jahresmiete, im Maximum 200 Franken;

bei einem jährlichen Gesamteinkommen von 3501—4500 Fr. 10% der bezahlten Jahresmiete, im Maximum 100 Franken.

Als jährliches Gesamteinkommen gilt das steuerbare Jahreseinkommen nach Abzug eines Betrages von 500 Franken für jedes minderjährige Kind. Wenn die Familienglieder zusammen ein Vermögen von über 10 000 Franken besitzen, so kann der Beitrag reduziert oder aufgehoben werden. Diese Beiträge dürfen nicht gepfändet und nur mit Zustimmung der Amtsstelle für Wohnungsnachweis abgetreten werden. Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes, das heute noch in Wirksamkeit ist, wurden unterstützt:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1926 | 440 | Familien mit total | Fr. 94 515.— |
| 1927 | 429 | Familien mit total | Fr. 84 851.— |
| 1928 | 380 | Familien mit total | Fr. 80 435.— |
| 1929 | 374 | Familien mit total | Fr. 79 516.— |

In den Jahren 1928 und 1929 hatten die Beitragsempfänger zusammen 1856 (1913) minderjährige Kinder, und zwar hatten

| | 1928 | 1929 |
|---|---|---|
| 4 Kinder | 192 Familien | 200 Familien |
| 5 Kinder | 110 Familien | 95 Familien |
| 6—10 Kinder | 76 Familien | 78 Familien |
| 11 Kinder | 1 Familie | — Familie |
| 13 Kinder | 1 Familie | 1 Familie |

[29]) Vgl. Ratschlag und Entwurf zu einem Gesetz betreffend die Ausrichtung von Beiträgen an die Wohnungsauslagen kinderreicher Familien. Basel 1926.

In zahlreichen Fällen haben die Wohnungszuschüsse zur Sanierung der Wohnungsverhältnisse geführt. Viele kinderreiche Familien haben in den letzten drei Jahren eine ihren Verhältnissen entsprechende, bessere Wohnung gemietet oder auf das Vermieten von Zimmern verzichtet, weil sie dank der staatlichen Subvention in die Lage versetzt worden waren, eine höhere Miete zu bezahlen. Nach den Aufzeichnungen des amtlichen Wohnungsnachweises haben in den Jahren 1927, 1928 und 1929 46, bezw. 33 und 48 Familien ihre Wohnungen mit größern vertauscht. Ende 1929 befand sich keine beitragsberechtigte kinderreiche Familie mehr in einer Einzimmerwohnung, und die Zahl der Inhaber von Zweizimmerwohnungen ging gegenüber dem Vorjahre von 45 auf 36 zurück.

Wenn sich der kommunale Wohnungsbau in seinem größern Umfange — von einem solchen kann außer bei Zürich und Bern überhaupt nicht gesprochen werden — auf die Städte beschränkt hat, so liegt dies natürlich nicht zuletzt darin, daß in den ländlichen Gemeinden die Wohnungsfrage überhaupt nie die gleiche Rolle spielt wie in den industriellen, vor allem in den größern Städten, und daß demzufolge sich die Wohnungsnot dort auch nicht im gleichen Maße fühlbar machte. Aber auch in den Industriestädten trat sie nicht allgemein in Erscheinung. So hatten *Genf* und *St. Gallen*, die als Zentren der Uhren-, bezw. der Stickereiindustrie unter den Wirkungen des Krieges außerordentlich litten, fast während der ganzen hier in Frage stehenden Zeit eher zuviel als zu wenig Wohnungen.

Wenn wir die von den Gemeinden im Eigenbau errichteten Wohnungen nach den Erstellungsjahren gliedern, so springt vor allem die Häufung im Zeitraum 1918—1920 in die Augen.

Es sind dies gerade die Jahre, in denen sich der Wohnungsmangel infolge der geringen Wohnungsproduktion am stärksten fühlbar machte. Es ist in Betracht zu ziehen, daß sich die Zahlen der nachstehenden Tabelle auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Wohnungen beziehen. Wenn wir eine Bauzeit von rund einem Jahr annehmen, so fällt die Beschlußfassung für den Bau der in den Jahren 1918—1920 fertiggestellten Wohnungen in die Zeitperiode 1917—1919, also gerade in die Zeit, in der die Wohnungsproduktion mit 16,2, 14,9 und 21,4 Prozenten (Durchschnitt 1910/1913 = 100) ihren tiefsten Stand erreichte, also in die Zeit vor der Auf-

## Die von den Gemeinden erstellten Wohnungen.

(Bezugsjahre)

| | vor 1914 | 1914 | 1915 | 1916 | 1917 | 1918 | 1919 | 1920 | 1921 | 1922 | 1923 | 1924 | 1925 | 1926 | 1927 | 1928 | 1929 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zürich | 357 | — | 63 | — | — | 201 | 403 | 100 | — | — | — | — | — | 101 | 83 | 170 | 60 |
| Bern | 182 | — | 10 | — | — | 53 | 124 | 195 | 36 | — | — | 18 | — | — | — | — | — |
| Basel | — | — | — | — | — | — | — | 57 | — | — | 51 | — | — | — | — | — | — |
| Winterthur | 27 | — | — | — | — | 10 | — | 16 | 48 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Solothurn | — | — | — | — | — | — | 56 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Biel | — | — | — | — | — | 48 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Aarau | 4 | — | — | — | — | 12 | — | 15 | — | 14 | — | — | — | — | — | — | — |
| Burgdorf | — | — | — | — | — | 12 | 8 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Oerlikon | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 16 | — | — | — | — | — | — | — |
| Zug | — | — | — | — | — | — | — | 12 | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Glarus | — | — | — | — | — | — | — | 12 | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Thun | — | — | — | — | — | — | 8 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Frauenfeld | — | — | — | — | — | — | — | 6 | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Brugg | — | — | — | — | — | — | — | 4 | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Total | 570 | — | 73 | — | — | 312 | 615 | 424 | 84 | 30 | 51 | 18 | — | 101 | 83 | 170 | 60 |

nahme der Subventionierung des Wohnungsbaues. Mit dem Einsetzen der Subventionstätigkeit des Bundes und der Kantone Mitte 1919, die sich auf dem Wohnungsmarkte natürlich frühestens 1920 fühlbar machen konnte, stieg dann die Bautätigkeit fortlaufend an, sie stieg auch nach der Einstellung der Unterstützungstätigkeit im Frühjahr 1924 weiter, weil sich unterdessen Materialkosten und Arbeitslöhne zu stabilisieren begannen und ein wesentliches Sinken der Baukosten nicht mehr zu erwarten war.

In gleicher Weise wie die nicht öffentliche Bautätigkeit zunahm, ging die kommunale zurück. Schon von 1922 an waren es nur noch einzelne Städte, die jeweilen das gesamte Kontingent der neuentstandenen Gemeindewohnungen stellten. Waren es 1920 noch 11 Gemeinden, so fiel die Zahl 1921 und 1922 bereits auf 2, 1923 baute nur Basel, 1924 Bern allein. Dann setzte 1926 bis 1929 wieder die Tätigkeit Zürichs ein, das seit dem Jahre 1920 nicht mehr als Bauherr aufgetreten war.

Aus diesen Tatsachen wird deutlich, welche Stellung der kommunale Wohnungsbau in der Schweiz einnimmt, oder besser gesagt, eingenommen hat. Nicht Ursachen grundsätzlicher Art waren es, die die Gemeinden als Bauherren auftreten ließen; nicht um eine beginnende Sozialisierung des Wohnungsbaues handelt es sich, der Grund lag rein in den besondern Zeitumständen, in einer augenblicklichen Lage des Baumarktes. Der kommunale Wohnungsbau der Kriegs- und Nachkriegszeit war eine reine Notstandsmaßnahme, nur ungern und zögernd haben die Gemeinden die Aufgabe des Eigenbaues, die die Notlage auf dem Wohnungsmarkte im Interesse der Bevölkerung dringend forderte, auf sich genommen. Als mit der Stabilisierung der Baukosten die Baulust langsam wieder erwachte und durch die Subventionierung der privaten Bautätigkeit sich andere Lösungsmöglichkeiten des Problems zeigten, haben die Gemeinden — ausgenommen Zürich — den Eigenbau sofort zugunsten des subventionierten privaten, vor allem des gemeinnützigen, aufgegeben. Wie allgemein die Abneigung gegen den kommunalen Wohnungsbau war, geht daraus hervor, daß bei Anlaß einer Enquête die die Stadt Aarau 1925 bei 25 Städten durchführte, sich außer Zürich alle Gemeinden bestimmt gegen denselben aussprachen.

Das sagt nun allerdings noch nichts gegen den kommunalen Wohnungsbau an sich aus. Man darf nicht vergessen, daß die Gemeindewohnbauten in der Schweiz unter den denkbar ungünstigsten

Bedingungen errichtet werden mußten, bei einem Stande der Baukosten, bei dem sich der private Unternehmer wohl hütete zu bauen. Es ist daher keineswegs verwunderlich, wenn das schlechte finanzielle Ergebnis die durch die Kriegsfürsorge ohnehin stark belasteten Gemeinden veranlaßte, gegen den kommunalen Wohnungsbau Stellung zu nehmen.

In normalen Zeiten ist die Frage, ob Staat oder Gemeinden Wohnungsbau zu betreiben hätten, weniger eine wirtschaftliche als eine politische, eine Frage der Aufgabenumschreibung der öffentlichen Verbände; die Bejahung oder Verneinung wird daher immer von der jeweiligen Zusammensetzung der städtischen Parlamente beziehungsweise der Kräfteverteilung der politischen Parteien abhängen. Als Notstandsmaßnahme war der kommunale Wohnungsbau jedenfalls ziemlich unbestritten.

Die gegen ihn erhobenen Einwände sind verschiedener Art, lassen sich jedoch hauptsächlich nach zwei Gesichtspunkten auseinanderhalten. Die eine Auffassung lehnt den kommunalen Wohnungsbau prinzipiell ab und will das Gebiet der Wohnungsbaues als Reservat der Privatwirtschaft betrachtet wissen: der Eigenbau öffentlicher Verbände bedeute eine illoyale Konkurrenzierung des privaten Baugewerbes und schaffe außerdem ungleiches Recht. Die zweite Gruppe der Einwände ist rein wirtschaftlicher Natur: der städtische Häuserbesitz bedeute eine stete Belastung des Gemeinwesens, die Gemeinde baue stets teurer als der Private und sei deshalb außerstande, billige Wohnungen auf den Markt zu bringen. Beide Richtungen der Gegenargumentation kommen jedoch meistens verbunden vor, oft hat die zweite Gruppe als Deckung für die erste zu dienen.

Ueber das prinzipielle Für und Wider läßt sich natürlich streiten, hingegen ist festzustellen, daß die Anschauung, die Allgemeinheit sei unter Umständen verpflichtet auch einem Teil ihrer wirtschaftlich selbständigen Volksgenossen bei der Beschaffung einer gesunden Wohnung behilflich zu sein, durch die Entwicklung sehr gefördert wurde, welche die politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse im Verlaufe der letzten Jahrzehnte genommen haben (Mißstände durch rasche Bevölkerungszunahme in den Städten). Der Eigenbau der Gemeinden erscheint besonders dann naheliegend, wenn den ärmsten Bevölkerungsschichten geholfen werden soll, wenn der Wohnungsmangel (genug Wohnungen, gesunde Wohnungen, billige Wohnungen) besonders fühlbar ist und Hilfeleistung dringend not-

tut. Gegen große Mißstände ist der Eigenbau gewiß der wirksamste Weg, nicht zuletzt darum, weil ihn die Gemeinde unabhängig von fremden Entschließungen betreten kann. Es gilt nun nicht nur für die Schweiz, sondern fast allgemein, daß sich das Eingreifen der Gemeinden auf außergewöhnliche Zeiten und Umstände beschränkt hat. Aber auch abgesehen davon, daß sich die schweizerischen Gemeinden gerade dann zum Eigenbau entschlossen haben, als die private Bautätigkeit überhaupt versagte, von einer illoyalen Konkurrenzierung also nicht wohl gesprochen werden kann, ist es eine bekannte Tatsache, daß die Herstellung von Kleinwohnungen nicht sehr begehrt, weil nicht gerade lohnend ist. «Immer mehr ist der Hausbesitz zum Vermietungsgewerbe geworden. Die für die Ausübung dieses Gewerbes erforderliche Unternehmungslust ist jedoch namentlich da in geringem Maße vorhanden, wo sie volkswirtschaftlich ihre wichtigste Mission erfüllen könnte, bei der Bereitstellung von Kleinwohnungen» [30]). Die spekulative Bautätigkeit bleibt darum auf diesem Gebiete auch zurück. Die Bauunternehmer bauen ihre Häuser in erster Linie für den Verkauf; da sie das investierte Kapital für neue Unternehmungen rasch wieder flüssig zu machen genötigt sind, müssen sie bei der Wahl der Projekte auf leichte Verkäuflichkeit schauen. Nun ist aber die Nachfrage nach Wohnhäusern für die besser bemittelte Bevölkerung weit größer als für Arbeiterwohnungen. Gerade zur Zeit der höchsten Baukosten wären Miethäuser mit Kleinwohnungen in einfachem Ausbau als Kapitalanlage die denkbar ungünstigsten Objekte gewesen, wenn sie zu den damaligen Anlagekosten, ohne Abrechnung einer Subvention à fonds perdu hätten erworben werden müssen. Am 6. Juli 1923 schrieb der Berner Gemeinderat selbst in seinem Vortrag an den Stadtrat betreffend Maßnahmen zur Sanierung der Wohnungsverhältnisse: «Die reine Verzinsung des Anlagekapitals würde kaum den Zinssatz für Sparhefte erreichen, und dabei hätte der Käufer noch das Risiko eines spätern Mietzinsrückganges zu tragen, wie auch die vielen und unerfreulichen Aufgaben der Hausverwaltung zu besorgen». Die Verwaltung von Kleinwohnungen ist wegen der steigenden Beweglichkeit der Mieter und auch dem gesteigerten Gegensatz zwischen Mietern und Vermieter unbeliebt, zeitraubend, verantwortungsvoll und unerquicklich. Dazu sind die Anforderungen, die aus gesundheitlichen und baupolizeilichen Gründen an den Vermieter gestellt werden, größer geworden.

[30]) Vgl. Adolf Weber: Die Wohnungsproduktion (Grundriß der Sozialökonomik), IV. Abt. S. 271. Tübingen 1923.

Vor allem war es die Befreiung der städtischen Häuser von der Liegenschaftssteuer, die den Protest der privaten Hausbesitzer herausgefordert hat. So wurde denn z. B. in Zürich in verschiedenen Kommissionen des Großen Stadtrates und im Großen Stadtrat selbst die Forderung gestellt, die städtischen Wohnbauten dieser Steuer zu unterwerfen, eine Forderung, die sich jedoch gegen die Auffassung, daß außer dem Fehlen der rechtlichen Pflicht zur Erhebung auch keine Billigkeitsgründe vorhanden seien, die für den Bezug sprächen, nicht durchsetzen konnte [31]). Die Gemeinde entschließt sich zum Bau billiger Wohnungen nicht aus Erwerbszwekken, sondern weil sie es als im öffentlichen Interesse liegend erachtet; wenn die private Bautätigkeit nicht mehr ausreicht, wird die Tätigkeit des Staates oder der Gemeinde auf dem Gebiet des Wohnungsbaues zum öffentlichen Zweck, denn das Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnungen, die ihren Ansprüchen und Mitteln entsprechen, ist ebenso elementar wie dasjenige nach der Zuleitung von Wasser und Gas [32]).

Liegen an und für sich schon im Verzicht auf die Besteuerung günstigere Vorbedingungen für die Vermietung der kommunalen Wohnungen vor, so wird diese Vorzugsstellung gegenüber dem privaten Vermietungsgewerbe noch verstärkt durch die Möglichkeit des öffentlichen Gemeinwesens, auf die Erzielung von Gewinn zu verzichten. Hier liegt das Schwergewicht der «illoyalen Konkurrenz» des Staates. «Muß es nicht den Wagemut der privaten Unternehmer lähmen, wenn diese mit der Möglichkeit, ja der Wahrscheinlichkeit rechnen müssen, daß die Gemeinde selbst Wohnhäuser erstellt unter Bedingungen, wie sie dem einzelnen nicht zu Gebote stehen? Und auf die Tätigkeit des privaten Unternehmers wird jede Gemeinde angewiesen bleiben, die nicht das gesamte Wohnbedürfnis selbst zu decken unternimmt, einen Versuch, den bisher mit Recht noch keine Gemeinde gewagt hat» [33]). Ganz ähnliche Bedenken äusserte auch der Basler Regierungsrat [34]) bei der Behandlung der sozialistischen Wohnungsinitiative. Der private Unternehmer werde seine Bauten nicht zu den gleich niedrigen Preisen vermieten kön-

[31]) In Bern stützt sich die Befreiung von der Liegenschaftssteuer auf Entscheide des kantonalen Verwaltungsgerichtes und des Bundesgerichtes.

[32]) Vgl. Weisung des Stadtrates an den Großen Stadtrat betr. Festsetzung der Mietzinse und der Amortisation für die Wohnhäuser im Riedtli, Zürich 5. Juni 1912.

[33]) Vgl. Adolf Damaschke: Die Bodenreform, 18. Aufl. Jena 1920 S. 38.

[34]) Vgl. Bericht des Regierungsrates an den Großen Rat des Kantons Basel-Stadt über das Initiativbegehren betreffend den staatlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau. Basel 25. Februar 1926.

nen, er werde zwangsläufig konkurrenzunfähig, stelle seine Bautätigkeit ein und suche einen Verdienst ausschließlich bei den Staatsbauten. Der Staat werde gezwungen, immer weitere Wohnungen zu erstellen und der Wohnungsbedarf werde trotzdem nicht gedeckt werden können, wie die Verhältnisse in Zürich so anschaulich zeigten. «Die bekannte Schraube ohne Ende tritt in Funktion».

Kann theoretisch diesen Befürchtungen ihre Berechtigung auch nicht abgesprochen werden, so haben sie sich für die Schweiz doch als durchaus unbegründet erwiesen, was schon aus dem bisher gesagten ohne weiteres einleuchtet. Die kommunalen Wohnungen wurden bei so hohen Baukosten erstellt, daß sie trotz Steuerbefreiung, Staatszuschüssen und Gewinnverzicht im allgemeinen nicht oder nur unwesentlich billiger sind als entsprechende private. Auch wenn sie wesentlich billiger wären, würde sich dies doch nicht auf die Mietpreise der andern Wohnungen im Sinne eines Preisregulators ausgewirkt haben, weder zur Zeit der Erstellung — denn da war das Gesamtangebot zu gering — noch später, weil die Zahl der im Gemeindebesitz befindlichen allgemein zugänglichen Wohnungen viel zu gering ist. Zur Veranschaulichung des Verhältnisses stellen wir in der folgenden Tabelle die kommunalen Wohnungen der einzelnen Gemeinden der Gesamtzahl der Mietwohnungen gegenüber.

| | Mietwohnungen überhaupt [35]) | kommunale [36]) absol. | in % der Mietw. |
|---|---|---|---|
| Zürich | 43406 | 1538 | 3,5 |
| Bern | 19386 | 618 | 3,1 |
| Basel | 26840 | 108 | 0,4 |
| Winterthur | 4513 | 49 | 1,1 |
| Solothurn | 2041 | 56 | 2,8 |
| Biel | 6588 | 48 | 0,7 |
| Aarau | 1490 | 45 | 3,0 |
| Burgdorf | 1578 | 20 | 1,3 |
| Oerlikon | 1370 | 16 | 1,1 |
| Zug | 1259 | 12 | 1,0 |
| Thun | 2086 | 8 | 0,4 |
| Frauenfeld | 1245 | 6 | 0,5 |
| Brugg | 470 | 4 | 0,8 |

Bekanntlich haben auch die Genossenschaftswohnungen bis heute nicht vermocht, eine mietpreisregulierende Wirkung auszuüben, obwohl sie doch gegenüber den kommunalen in bedeutend größerer

[35]) Die Zahlen der Mietwohnungen gründen sich auf die Ergebnisse der eidgenössischen Wohnungsenquête 1920. Es ist natürlich nicht ganz richtig, wenn wir diesen Zahlen die gegenwärtig in Gemeindebesitz befindlichen Wohnungen gegenüberstellen, das Verhältnis hat sich seither zu Ungunsten der kommunalen Wohnungen verschoben. Für unsern Zweck genügt jedoch diese Darstellung.

[36]) Inbegriffen die vor 1914 erstellten Wohnungen.

Zahl vertreten sind (z. B. wurden in Zürich von 1914—1928 von gemeinnützigen Baugenossenschaften 4803 Wohnungen erstellt, wovon 4674 seit 1920).

Die Untersuchung der Frage, ob die Gemeinde teurer als der private Unternehmer baue, wäre außerordentlich schwierig durchzuführen. Es spielen hier Fragen der qualitativen und quantitativen Zusammensetzung der Baumaterialien eine derart entscheidende Rolle, daß es schwer halten würde, Vergleiche und Schlüsse mit wirklichem Anspruch auf Geltung zu ziehen. Erschwerend würde vor allem der Umstand wirken, daß die Materialkosten und Löhne in der Hauptbauzeit der kommunalen Wohnungen derart unstabil waren, daß jeweilen nur in Ausnahmefällen das Baubudget nicht wesentlich überschritten wurde. Die Erfahrungen der neuern Zeit sind in der Schweiz noch zu gering, um diese Frage abklären zu können. Die Stadt Frankfurt a. M., die eine umfassende kommunale Bautätigkeit aufzuweisen hat, scheint die Erfahrung gemacht zu haben, daß die öffentliche Hand billiger baut als der Private. Für die außerordentlichen Ersparnisse, die gemacht werden konnten, spielte hier allerdings die sich aus der Massenerzeugung von Einzelteilen für den Frankfurter Wohnungsbau ergebende Normierung (Frankfurter Normen) eine große Rolle [37]). Generell ist zur Normalisierung zu bemerken, daß auch die verbilligende Wirkung der Massenproduktion eine Grenze hat, die je nach der Art des Produktes bald früher, bald später erreicht wird. Außerdem setzt die Normalisierung gewisser Bauteile, wie z. B. der Treppen, Holzbalken etc. auch eine teilweise *Typisierung* der Wohnung voraus; normalisierte Fenster, Außentüren, Dachrinnen etc. vermögen wiederum die Architektur stark zu beeinflussen. Jedenfalls darf die Verbilligung durch Normalisierung insgesamt nicht allzugroß veranschlagt werden, wenn sie auch für bestimmte Einzelbestandteile ziemlich einträglich sein kann.

Nach dem den schweizerischen Kommunalbauten eigenen Charakter kommt der hier behandelten Frage auch keine besondere Bedeutung zu. Die Frage der Rentabilität hatte hinter der Sorge Obdach zu verschaffen, durchaus zurückzutreten. Daß die Gemeinden

---

[37]) Zur Illustration sei hier angeführt, daß z. B. die Einzelherstellung der Frankfurter Küche 395 Mk. kostete, während es durch die Massenerzeugung gelang, den Preis auf 238.50 Mk. herabzudrücken.
Vgl «Das neue Frankfurt», internationale Monatsschrift für die Probleme kultureller Neugestaltung, IV. Jahrgang, Hefte 2/3: Fünf Jahre Wohnungsbau in Frankfurt a. M. S. 26 und 39. Frankfurt 1930.

teuer gebaut haben, steht außer Zweifel; die private Bautätigkeit hatte aber gerade wegen der Teuerung praktisch überhaupt aufgehört. Die Gemeinden mußten im öffentlichen Interesse ungeachtet der äußern Bedingungen bauen, daher dürfen an den kommunalen Wohnungsbau wirtschaftlich auch nicht die Forderungen gestellt werden, wie sie die Privatwirtschaft gewohnt ist.

Wenn die Gemeinden, objektiv gesehen, teurer bauten, was allenfalls erst noch bewiesen werden müßte, so braucht dies noch nicht in der Natur der Staatsunternehmung zu liegen. Es können hier andere Momente eine Rolle spielen, wie ein Beispiel aus Zürich zeigen mag [38]): «Das zweite vom Stadtrat 1908 vorgelegte Bauprojekt betreffend ca. 300 Wohnungen im Riedtliquartier stieß aber bei den Gegnern des kommunalen Wohnungsbaues auf größern Widerstand: einmal war es nicht mehr in gleichem Grad für städtische Funktionäre bestimmt, zweitens waren nicht billige Arbeiterwohnungen, sondern eigentliche Mittelstandswohnungen in Aussicht genommen. Zwar waren auch die Bauten im Industriequartier zum Teil auf etwas besser situierte Bevölkerungsschichten zugeschnitten, da man die Schaffung reiner Arbeiterquartiere als mit dem demokratischen Empfinden unvereinbar angesehen hatte. Hier aber wurde der Bau von etwas komfortablern Wohnungen geradezu bezweckt. Das Baugewerbe sah daher seine Interessen bedroht, und der Kampf zwischen den sozialistisch und demokratisch gesinnten Kreisen, die darauf bestanden, daß die Gemeinde ebensogut wie sie die Versorgung der Einwohnerschaft mit Wasser, Gas und Elektrizität auf sich genommen habe, auch einen Teil des Wohnungsbedarfes befriedigen könne, und den liberal-konservativen Parteigängern entbrannte offen. Umsomehr machte sich von der letztgenannten Seite das Streben, die Bauten zu verteuern, bemerkbar. Gelegenheit dazu bot sich hier einmal insofern, als das ins Auge gefaßte Bauterrain der Bürgergemeinde gehörte, die es in der Hand hatte, durch den Preis, den sie für dessen Abtretung von der politischen Gemeinde verlangte, bestimmend auf die künftigen Mietpreise zu wirken. Die Interessen der Bürgerschaft wurden dadurch gegen diejenigen der Allgemeinheit ausgespielt, daß der Boden, der zu ca. 10 Franken im Inventar stand, zu 18 Franken pro m² angeboten wurde. Gleichwertiges Bauterrain wurde damals für Schulhausbauten zu 15 Fr. abgetreten. Da angrenzendes Areal an Private für 21 Fr. pro m²

[38]) Vgl. A. Legler: Die Wohlfahrtspflege der Stadt Zürich seit 1893, S. 267. Zürich 1929.

verkauft worden war, verlangte ein Teil der Bürgerschaft auch eine Erhöhung des Preises für die städtischen Bauplätze. Es wurde ein um mehr als das Doppelte überzeichnetes Referendumsbegehren eingereicht, dessen grundlegende Motive die Neue Zürcher Zeitung folgendermaßen umschrieb: „Man möchte im Interesse einer regen Bautätigkeit selber das freie Spiel der Konkurrenz nicht unterbunden wissen, was dann der Fall wäre, wenn die bauende Kommune, dank dieser oder jener Vorzugsbestimmungen oder Bedingungen, der Befolgung kaufmännischer Grundsätze entbunden wäre, also die Wohnung nicht kostet was sie kostet." Es ist interessant, daß aus der nämlichen Gruppe von Ratsmitgliedern, die als Angehörige der Bürgergemeinde für eine Erhöhung des Bodenpreises eintraten, gegen die städtischen Wohnungen Bedenken geäußert wurden wegen der hohen Mietzinse, die zur Selbsterhaltung der Wohnkolonie nötig waren.» Es liegt vielleicht überhaupt ein wahrer Kern der Behauptung, daß die öffentliche Hand teurer als der Private baue, in der hinreichend bekannten Tatsache, daß oft die Preisforderungen für Lieferungen und Leistungen an den Staat gegenüber solchen an Private von weniger Zurückhaltung zeugen. Eine ähnliche Beobachtung war auch beim unterstützten Wohnungsbau zu machen. Es wurde Brauch, daß die Unternehmer bei Subventionsbauten höhere Preise veranschlagten, um auch von der Subventionierung profitieren zu können, wodurch die Verbilligung zum guten Teil illusorisch wurde. Auch die Ausgaben von Anteilscheinen an die Unternehmer führte dazu, daß die letzteren den ihnen aufgezwungenen Anteil auf die Kosten ihrer Arbeiten schlugen, womit der Vorteil dieser Anteilscheine ebenfalls aufgehoben wurde [39]).

Der Hauptvorteil des kommunalen Häuserbesitzes liegt — sofern die Häuser dauernd im Gemeindebesitz bleiben — im Ausschluß jeder künftigen Spekulation. Für das Wohnungswesen im allgemeinen ist nämlich weniger der tatsächliche Aufwand an Baukosten das entscheidende — der Krieg mit seiner außerordentlichen Verteuerung bildet hier allerdings eine Ausnahme —, als vielmehr die Frage, wie das fertige Haus weiterhin bewertet wird; da das städtische Miethaus (im weitern Sinne) ein Handelsobjekt ist, so bedeutet die Fertigstellung nicht das Ende der Wertbewegung. Nach der Bauvollendung setzt eine neue Wertbewegung ein, die die in der Bearbeitung des unbebauten Bodens geschaffenen Werte in sich auf-

[39]) Vgl. Miet- und Baupreise in der Stadt Bern im Vergleich zu andern Schweizerstädten. Beiträge zur Statistik der Stadt Bern, Heft 12, S. 75.

nimmt und fortbildet. Es genügt, wenn wir hier auf die Wertsteigerung der vor dem Kriege erbauten Häuser und den blühenden Spekulationshandel, der sich daraus entwickelt hat, hinweisen. Für die kommunalen Häuser fällt eine solche Wertsteigerung nicht in Betracht, weil sie unveräußerlich sind; die Mietzinse sinken daher mit der Zeit unter das allgemeine Niveau. Damit bleiben die Wohnungen begehrt, sie werden kaum je leer stehen, und die Stadt wird daher auch kein finanzielles Risiko laufen. Grundlage jeder kommunalen Wohnungspolitik muß natürlich eine vorsorgliche *Bodenpolitik* sein; dies nicht nur im Hinblick auf den eigenen Wohnungsbau, sondern z. B. auch für die Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften durch Abtretung von Bauland, eine Unterstüzzungsform, die nur wirksam sein kann, wenn es möglich ist, den Bodenpreis günstig zu gestalten.

Weitere Vorteile des Eigenbaues liegen in der Möglichkeit, durch den Verzicht auf Gewinnerzielung die Mietpreise niedrig zu halten und dadurch auch Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen den Bezug einer gesunden Wohnung zu gestatten. Aus dem Gewinnverzicht ergibt sich für die Mieter auch ein Schutz vor Aufschlag und Kündigung.

Gerade diese letztgenannten Vorteile sind nun jedoch nicht nur dem kommunalen, sondern dem gemeinnützigen Wohnungsbau im allgemeinen eigen. Hinsichtlich der Spekulation besteht hier allerdings auch bei den unterstützten Baugenossenschaften eine zuverlässige Sicherung nicht, doch ist eine Gefahr, daß Genossenschaftswohnungen Spekulationsobjekte werden könnten, bei der derzeitigen Entwicklung des Baugenossenschaftswesens kaum vorhanden. Wenn durch die neueren Versuche die finanziellen Befürchtungen gegen die kommunale Bautätigkeit widerlegt worden sind, so erheben sich doch hier, im Hinblick auf die gemeinnützige genossenschaftliche Bautätigkeit Bedenken, daß der Weg des Eigenbaues ohne Not beschritten werde. Ohne Zweifel haben genossenschaftliche Wohnungen den größern, namentlich erzieherischen Wert für die Bewohner, sodaß eine Verdrängung der gemeinnützigen durch die kommunale Bautätigkeit kaum zu begrüßen wäre. Doch ergibt sich ganz von selbst eine gewisse Aufgabenteilung. Meist bleibt nämlich den ärmern Bevölkerungsschichten der Weg über die genossenschaftliche Hilfe doch verschlossen oder ist für sie nur schwer begehbar, weil diese sich vorzugsweise die solidesten und zahlungsfähigsten Elemente aus den Kreisen der Wohnbedürftigen für ihre Kleinwohnungen

aussucht; es gehört eben auch zur Beteiligung an einer gemeinnützigen Baugenossenschaft eine gewisse finanzielle Leistungsfähigkeit, wenn diese auch nicht sehr erheblich sein muß. Für ärmere Familien kann eine Wohnungsgenossenschaft, deren bevorzugter Haustyp das Eigenheim ist, nur dann in Betracht kommen, wenn letztere mit Beiträgen à fonds perdu aus öffentlichen Mitteln unterstützt ist, die nicht nur die Baukosten- und damit die Mieteverteuerung gegenüber ältern Häusern ausgleichen sollen, sondern eine Fixierung der Anteile und der Miete unter dem üblichen Niveau möglich machen. Wenn heute manchmal auch wirklich ärmere Familien in Baugenossenschaften zu finden sind, so werden sie in der Regel «auf dem Rücken» der leistungsfähigeren Genossenschafter getragen.

Demnach würde sich als Tätigkeitsfeld für den kommunalen Wohnungsbau die Beschaffung gesunder und billiger Wohnungen für diese Bevölkerungskreise ergeben, ein Weg der vor allem in Verbindung mit Altstadtsanierung zu beschreiten wäre. Wir denken dabei an die durch finstere und muffige Gäßchen gekennzeichneten, meist im Zentrum gelegenen Stadtreste einer längst vergangenen Zeit, die, wenn auch nicht mit den Elendsvierteln der Großstädte vergleichbar, fast jede Schweizerstadt noch ihr eigen nennt.

Mit dieser Zielsetzung wäre der kommunale Wohnungsbau seines Notstandscharakters i. e. S. zwar entkleidet, er würde sich ausweiten zu einer Wohnungsfürsorge für alle die Familien, die zufolge ihrer Kinderzahl oder aus andern Gründen nur schwer und nicht dauernd Aufnahme finden, Wohnungsfürsorge in Verbindung mit sozialer Fürsorge überhaupt; von Sozialisierung des Wohnungsbaues könnte trotzdem kaum gesprochen werden.

## XI. Die Gesamtleistung der Städte Zürich, Basel und Bern zur Förderung der Bautätigkeit.

Bereits in der Einleitung wurde betont, daß der Eigenbau nur eine der verschiedenen Formen der Wohnungspolitik darstellt, deren sich die Gemeinden bedient haben, um dem Lahmliegen der Bautätigkeit oder besser gesagt dessen Folgen entgegenzuwirken. Im Grunde genommen hat er sogar meist nur die ultima ratio bedeutet. Auf die andern Mittel ist hier noch kurz hinzuweisen. Sie hatten alle den Zweck gemeinsam, den privaten Wohnungsbau durch Ge-

währung weitgehender Unterstützung wieder aufleben zu lassen und ihm über die Zeit der größten Baukostensteigerung hinwegzuhelfen. Während der kommunale Wohnungsbau in der deutschen Schweiz mit Ausnahme der Stadt Zürich als vorläufig abgeschlossen betrachtet werden kann, wird durch die Städte die Unterstützung besonders des gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbaues immer noch fortgesetzt, nicht zuletzt in der Erkenntnis, daß eine rege genossenschaftliche Bautätigkeit eine Fürsorgeentlastung für die öffentlichen Körperschaften bedeutet.

Als solche Unterstützungsformen sind zu nennen: die Gewährung von Darlehen (2. Hypotheken), Beiträge à fonds perdu (diese hauptsächlich als Baukostenausgleich), Uebernahme von Anteilscheinen gemeinnütziger Baugenossenschaften, Abgabe von billigem Bauland und Einräumung von Baurechten auf städtischem Grund und Boden. Sie wurden von den Gemeinden dem kommunalen Wohnungsbau sogar meist vorgezogen, nicht nur infolge der grundsätzlichen Abneigung gegen diesen, sondern hauptsächlich wegen des mit relativ geringern Mitteln erzielbaren größern Effektes auf dem Wohnungsmarkt. Die Aufwendungen für diese Unterstützungen nehmen neben den Bauauslagen für die eigenen Häuser eine bedeutende Stellung ein, zum Teil überwiegen sie letztere sogar.

Es besteht keine umfassende Statistik über die Aufwendungen in der ganzen Schweiz, doch kann zweifellos gesagt werden, daß fast alle größern Gemeinden von einer oder mehreren der verschiedenen Unterstützungsformen Gebrauch gemacht haben. Die bevorzugte Form mag dabei je nach den lokalen Verhältnissen, der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinden und dem Stand der privaten Initiative verschieden gewesen sein.

In den Städten *Zürich, Basel* und *Bern,* für die die Zahlen bekannt sind, verteilen sich die Leistungen folgendermaßen auf die drei hauptsächlichsten Unterstützungskategorien:

*Gesamtleistungen in 1000 Franken 1914—1929* [40]).

| | Darlehen | Genoss. Anteile | Beitr. à fds. perd. | Zusamm. | Eigenbau |
|---|---|---|---|---|---|
| Zürich | 39,100 | 872 | 3,220 | 43,192 | 26,876 |
| Basel | 6,738 | 351 | 3,471 | 10,560 | 1,308 |
| Bern | 1,814 | 1,613 | 2,058 | 5,485 | 10,318 |

[40]) Bern bis Ende 1928. Quellen: Zürich: Stat. Jahrbuch der Stadt Zürich 1929; Basel: Angaben der Staatskasse; Bern: Vierteljahresbericht des stat. Amtes der Stadt Bern, 1928/IV.

Von unsern drei größten Städten haben also Zürich und Basel das Hauptgewicht auf die Unterstützung der privaten Bautätigkeit verlegt, wobei Zürich weitaus an der Spitze marschiert ist. Das Uebergewicht des kommunalen Wohnungsbaues in Bern über die Unterstützungstätigkeit rührt vor allem daher, daß sich die Wohnungsnot in dieser Stadt am stärksten fühlbar machte und die Gemeinde zwang, gerade in den Jahren 1918 bis 1920 eine große Zahl von Wohnungen auf den Markt zu bringen. Berücksichtigt man bei Basel noch die Straßenbahnerwohnungen, so ist die Gesamtleistung der Städte Bern und Basel annähernd gleich groß gewesen.

## QUELLEN UND LITERATURVERZEICHNIS.


Handwörterbuch der Staatswissenschaften (Wohnungswesen).
Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften.
Statistisches Jahrbuch der Schweiz.
Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich.
Statistik der Stadt Zürich:
Heft 15: Die Erhebungen über den Zürcher Wohnungsmarkt, 1913.
Heft 25: Die Mietpreise in der Stadt Zürich im Jahre 1919.
Heft 27: Der kommunale und subventionierte Wohnungsbau in der Stadt Zürich bis zum Jahre 1920.
Statistisches Jahrbuch der Stadt Basel.
Statistischer Vierteljahresbericht Basel 1919, Nr. 4.
Statistisches Handbuch der Stadt Bern 1925.
Halb- und Vierteljahresberichte des stat. Amtes der Stadt Bern.
Beiträge zur Statistik der Stadt Bern.
Verwaltungsberichte und Gemeinderechnungen schweizerischer Gemeinden 1912 und z. T. frühere bis 1928.
Botschaften, Weisungen, Ratschläge, Kommissionsberichte, Protokolle schweizerischer Gemeindebehörden.
Beyli, W.: Fragen der Wohnungspolitik, Aarau 1919.
Brüschweiler, C.: Boden-, Bau- und Wohnungspolitik der Stadt Zürich 1908—12.
Derselbe: Entstehung und Umfang der Wohnungsnot in der Schweiz. Zeitschr. f. schweiz. Statistik und Volkswirtschaft 1920.
Bodmer, E.: Bautätigkeit, Wohnungsproduktion und Wohnungs-Marktlage in der Stadt Zürich während der Kriegsjahre 1914—1918.
Bureau international du travail: Les problèmes du logement en Europe depuis la guerre. 1925.
Eberstadt, R.: Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, 4. Aufl. 1920.
Damaschke, A.: Die Bodenreform, 18. Aufl. 1920.
Fuchs, J.: Zur Wohnungsfrage, 1904.
Eberlé, H.: Kommunaler Wohnungsbau der Stadt Zürich 1910—1920 (Schriften des Verbandes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues).
Hauswirth: Wohnungssanierung mittelst Investierung öffentlicher Gelder in Privatbesitz (Compte rendu des Délibérations de l'assemblée générale des délégués de l'union des villes suisses, 1925).
Higy, C.: Die Wohnungsfrage in Basel (Schweizerische Zeitschrift f. Volkswirtschaft und Sozialpolitik, 1919).
Klöti, E.: Das Wohnungswesen der Schweiz (Heft 10 der kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen, 1929).
Lasche, A.: Die Erstellung billiger Wohnungen durch die Gemeinde Bern (Zeitschr. f. schweiz. Statistik und Volkswirtschaft, 1894).
Legler, A.: Die Wohlfahrtspflege der Stadt Zürich seit 1893, Zürich 1929.
Mangold, F.: Denkschrift über die staatlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse im Kanton Basel-Stadt, Basel 1906.
Derselbe: Untersuchungen über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 97, 1901).
Saitzew, M.: Die Bekämpfung der Wohnungsnot, Zürich 1920.
Schatzmann, H.: Kommunale und genossenschaftliche Boden- und Baupolitik (Schweiz. Blätter für Wirtschafts- und Sozialpolitik, 1913).
Weber, Ad.: Die Wohnungsproduktion (Grundriß der Sozialökonomik, Abt. IV 1923).
Wohnungsnot, Fragen des Wohnungsbaues (Schriften des Verbandes zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues, Zürich 1920).
Vogt, R.: Die Gemeindewohnungen der Stadt Aarau, Solothurn 1921.
Wohnkolonien, Neuere, der Stadt Zürich, Zürich 1928.
Das Wohnungswesen außerdeutscher Länder (Heft 11 der kommunalen Vereinigung für Wohnungswesen. München 1928).

Eidgenössische Gesetzessammlung.
Bundesblatt.
Sozialstatistische Mitteilungen.
Das neue Frankfurt.
Gemeinnütziger Wohnungsbau.
Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung.
Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 177.

## CURRICULUM VITAE.

Walter Rudolf Wenger von Basel und von Uetendorf (Kanton Bern), geboren am 23. Juni 1906 in Waldshut (Baden), Sohn des Rudolf Wenger, Sekretär der Zollkreisdirektion Basel (gest. 1923), und der Berta geb. Biel.

Im Jahre 1909 übersiedelten meine Eltern von Waldshut nach Basel. Nach Absolvierung der Primarschule besuchte ich die untere und obere Realschule, aus der ich im Herbst 1925 mit dem Maturitätszeugnis entlassen wurde.

Vom Wintersemester 1925/26 bis zum Wintersemester 1930/31 war ich ohne Unterbruch an der philologisch-historischen Abteilung der philosophischen Fakultät der Universität Basel immatrikuliert. Ich folgte während dieser Zeit den Vorlesungen und Seminarübungen der Herren Professoren Landmann, Michels, Mangold, Salin, Ritschl, Bauer, Bächtold, Wieland, Baumgarten, Ruck, Simonius.

Meine Dissertation entstand auf Anregung und unter der Leitung von Herrn Professor Mangold.